

Årsredovisning
för
Brf Sofieberg 31

716408-7657

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Sofieberg 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-02-07.

Föreningens fastighet, Göteborg Olivedal 22:31, bebyggdes 1932 och är belägen i Göteborgs kommun med gatuadress Övre Matrosgatan 6 i Göteborg.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 17 lägenheter och 1 lokal samt 1 st föreningslokal, varav 0 lägenheter och 1 lokal är hyresrätt.

Dessutom finns 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök		
3	st 2 rum och kök		
2	st 3 rum och kök		
4	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök		
1	st 8 rum och kök	Total bostadsyta: 1306 kvm	Total lokalyta: 87 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 268 kronor per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-24 bestått av:

Ordinarie Bengt Gustafsson Ordf.
 Magnus Laurin
 Lars-Ove Arvidsson
 Gun Sjögren
 Richard Olsson
 Edwin Sten

Suppleanter Åse Stenberg

Revisorer
Ordinarie Sirpa Stånggren

Suppleant Mikael Elam

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 27 019 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 481 227 kronor

Under året har balustraden rivits ned och ersatts med en ny, smalare med tillhörande trappor och plattor i granit och med mur av s.k. keystone. Trädgården har blivit något större. En bred trätrappa som man även kan sitta i har byggts i vinkeln utanför C-ingången. Projektet är nu i slutfas, det kvarstår en del korrigeringar av plattor samt uppsättande av räcke på delar av muren.

Källarutrymmena har omfördelats. Varje lägenhet har tilldelats ett förråd med en yta motsvarande dess andelstal. Det finns också ett föreningsgemensamt förråd. Visst ombyggnadsarbete kvarstår. Vi kommer också att fördela vindsytan på liknande sätt i väntan på kommande möjlig ombyggnad till utökad bostadsyta och/eller nya lägenheter.

För att säkra en stabil ekonomi har det beslutats om en avgiftshöjning på 5 % från 170701.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 25 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 25 vid årets slut.

Årsavgifterna är planerade att höjas med 5% 2017-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr om inget annat anges)

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	616	644	610	558
Resultat efter finansiella poster	-373	82	-96	-42
Soliditet (%)	43	47	47	49
Kassalikviditet (%)	1 041	584	385	294
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	58	58	58	49
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	430	414	456	398
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	446	468	446	409
Lån kronor per kvm yta	4 218	4 116	4 116	3 887

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 749 195	39 500	371 592	-300 829	81 827
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			57 951	-57 951	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				81 827	-81 827
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-373 042
Belopp vid årets utgång	4 749 195	39 500	429 543	276 954	-373 042

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-276 954
årets förlust	-373 042
	-649 996

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond	72 015
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-481 227
i ny räkning överföres	-240 784
	-649 996

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		615 600	644 420
Övriga rörelseintäkter		6 801	3 921
Summa rörelseintäkter		622 401	648 341
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-757 613	-279 887
Övriga externa kostnader	5	-78 499	-56 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 152	-124 152
Summa rörelsekostnader		-960 264	-460 437
Rörelseresultat		-337 863	187 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 195	-106 077
Summa finansiella poster		-35 179	-106 077
Resultat efter finansiella poster		-373 042	81 827
Resultat före skatt		-373 042	81 827
Årets resultat		-373 042	81 827

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 651 383	9 775 535
Summa materiella anläggningstillgångar		9 651 383	9 775 535
Summa anläggningstillgångar		9 651 383	9 775 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	56 000
Övriga fordringar	7	331 696	554 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 462	41 023
Summa kortfristiga fordringar		374 158	651 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		502 915	2 455
Summa kassa och bank		502 915	2 455
Summa omsättningstillgångar		877 073	653 749
SUMMA TILLGÅNGAR		10 528 456	10 429 284

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	9	4 788 695	4 788 695
Yttre reparationsfond		429 543	371 592
Summa bundet eget kapital		5 218 238	5 160 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-276 954	-300 829
Årets resultat		-373 042	81 827
Summa fritt eget kapital		-649 995	-219 003
Summa eget kapital		4 568 243	4 941 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 876 000	5 376 000
Summa långfristiga skulder		5 876 000	5 376 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 451	33 288
Skatteskulder		-4 823	843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	75 585	77 868
Summa kortfristiga skulder		84 213	112 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 528 456	10 429 284

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med avskrivning enligt amortering och övergått till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	80 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter p-platser	31 200	28 800
Årsavgifter bostäder	582 000	611 000
Övriga ersättningar och intäkter	596	2 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 205	3 561
	622 401	648 341

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	27 019	1 967
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	481 227	0
	508 246	1 967

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	858	0
Yttre skötsel / Snöröjning	3 927	2 049
Fastighetsel	18 355	21 835
Uppvärmning	121 745	107 661
Vatten	37 028	42 361
Sophämtning	30 110	30 094
Fastighetsförsäkring	22 343	21 692
Försäkringsersättningar	-29 094	0
Kabel-TV	22 848	24 592
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 247	26 301
Övriga driftkostnader	0	1 335
	249 367	277 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övriga	9 777	2 588
Förvaltningsarvode	52 418	51 255
Övriga externa tjänster/kostnader	14 275	1 640
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 029	914
	78 499	56 397

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 012 186	9 012 186
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	230 000	230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 242 186	9 242 186
Ingående avskrivningar	-1 022 811	-898 659
Årets avskrivningar	-124 152	-124 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 146 963	-1 022 811
Utgående redovisat värde	8 095 223	8 219 375
Bokfört värde byggnader	8 095 223	8 219 375
Bokfört värde mark	1 556 160	1 556 160
	9 651 383	9 775 535

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	67	52
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	331 629	554 220
	331 696	554 272

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 461	22 343
Förutbetald kabel-TV	5 851	5 712
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 150	12 968
	42 462	41 023

Not 9 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	-3 568 195	-3 568 195
Upplåtelseavgifter (BRF)	-39 500	-39 500
Kapitaltillskott (BRF)	-1 181 000	-1 181 000
	-4 788 695	-4 788 695

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank lån 2852968920	0,428	Rörligt	2 538 000	2 538 000
Swedbank lån 2852968946	0,920	Rörligt	2 538 000	2 538 000
Swedbank lån 2855330169		Lån löst 2016	0	300 000
Swedbank lån 2858590496	1,250	Rörligt	800 000	0
			5 876 000	5 376 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 876 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 903 500	5 903 500
	5 903 500	5 903 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

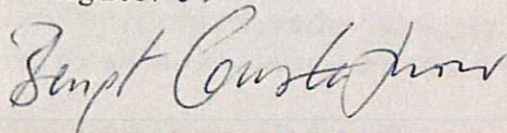
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	3 378	13 715
Förskottsbetalda hyror och avgifter	47 784	33 614
Upplupna vatten avgifter	0	6 500
Upplupna uppvärmningskostnader	16 744	14 156
Upplupna elavgifter	2 250	4 841
Upplupna renhållningsavgifter	5 429	5 042
	75 585	77 868

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2017 har det tagits beslut att avgiften ska höjas med 5% 2017-07-01.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

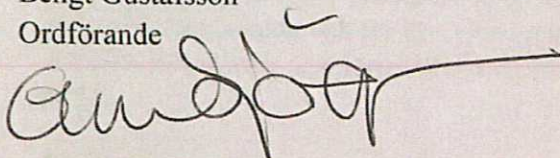
Göteborg 2017-05-10



Bengt Gustafsson
Ordförande

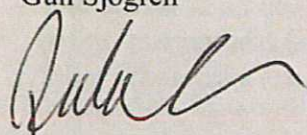
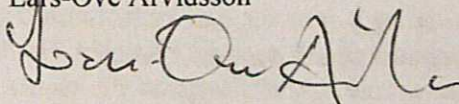


Magnus Laurin



Gun Sjögren

Lars-Ove Arvidsson



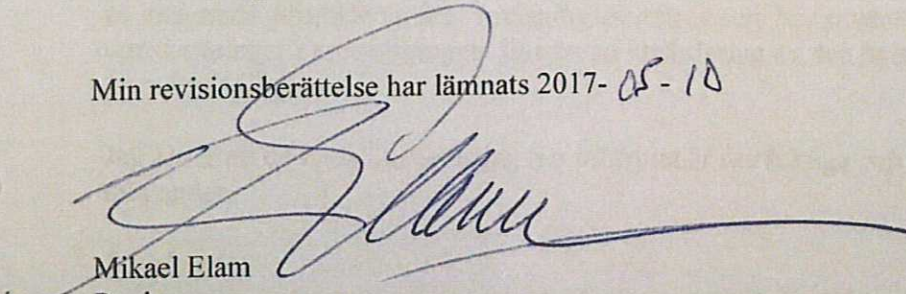
Richard Olsson

|

(Edvin Sten)
av flyttad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10



Mikael Elam
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sofieberg 31
Org.nr 716408-7657

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofieberg 31 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sofieberg 31 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2017- -

Mikael Elam
Revisor