

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gamla Lysekil

Org.nr. 769628-3592

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2014-07-07
Ekonomiska planen registrerades	2015-07-20
Stadgarna registrerades	2015-06-09

Föreningens säte är Lysekil.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna för våra medlemmar har hållits oförändrade under 2016 och kommer så även att göras för 2017.

Föreningens lägenhet 1201 har under året sålts. Försäljningspris uppgick till 2 950 000 kr.

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Sverre Dommersnes
Harry MacDonald
Sven Dommersnes

Ekonomisk förvaltning

Real Associates Sweden AB

Revisor

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Daniel Johansson.

➤

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Gamlestan 19:1 i Lysekils Kommun, Västra Götalands län.

Adress

Drottninggatan 31

453 31 Lysekil

Byggnadsår	1929
Värdeår	2015
Tomtareal	557 kvm
Boarea	389 kvm
Antal bostadsrätter	4
Grund	Grundsulor/grundmurar av betong/granit
Stomme	Timmer/reglar
Fasad	Träpanel
Bjälklag	Reglar med gips
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas isolerfönster
Trapphus	Trapplöp och plan i ek-panelade väggar, 9 st balkonger
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme, varje lägenhet har egen NIBE elpanna och varmvattenberedare
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala VA-nätet
El	Anslutet till samhällets ledningsnät
Internet och TV	Multimediacentral för internet och TV i varje lägenhet. Internet och TV i samvarorum och sovrum

Lägenhetsfördelning

3 rok	2 st
4 rok	2 st

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	5
Vid årets slut	7
Antal överlåtelse under året	1

➤

Flerårsöversikt

	2016	2014/2015
Nettoomsättning	240 060	43 630
Resultat efter finansiella poster	-9 496	-80 883
Soliditet (%)	67,03	47,14
Balansomslutning	14 263 735	14 218 597

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 702 588	0	0	0	-80 883
Ökning av insatskapital	2 950 000				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			20 000		-20 000
Årets resultat					-9 496
Belopp vid årets utgång	9 652 588	0	20 000	0	-110 379

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-80 883
Avsättning till fond för yttre underhåll	-20 000
Årets resultat	-9 496
	-110 379

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-110 379
	-110 379

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-07 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	240 060	43 630
Övriga rörelseintäkter		43 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		283 060	43 630
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-88 149	-13 410
Övriga externa kostnader	4	-46 514	-16 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 892	-94 913
Summa rörelsekostnader		-236 555	-124 513
Rörelseresultat		46 505	-80 883
Finansiella poster			
Räntekostnader		-56 001	0
Summa finansiella poster		-56 001	0
Resultat efter finansiella poster		-9 496	-80 883
Resultat före skatt		-9 496	-80 883
Årets resultat		-9 496	-80 883

➤

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 060 325	14 162 217
Summa materiella anläggningstillgångar		14 060 325	14 162 217
Summa anläggningstillgångar		14 060 325	14 162 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		155 514	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 567	0
Summa kortfristiga fordringar		165 081	2 053
Kassa och bank			
Kassa och bank		38 329	54 327
Summa kassa och bank		38 329	54 327
Summa omsättningstillgångar		203 410	56 380
SUMMA TILLGÅNGAR		14 263 735	14 218 597

➤

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 652 588	6 702 588
Fond för yttre underhåll		20 000	0
Summa bundet eget kapital		9 672 588	6 702 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100 883	0
Årets resultat		-9 496	-80 883
Summa fritt eget kapital		-110 379	-80 883
Summa eget kapital		9 562 209	6 621 705
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 488 042	0
Summa långfristiga skulder		4 488 042	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		132 000	0
Leverantörsskulder		11 405	2 556
Skatteskulder	7	5 072	0
Övriga skulder		8	7 566 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	64 999	27 750
Summa kortfristiga skulder		213 484	7 596 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 263 735	14 218 597

➤

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2014/2015
Årsavgifter	222 904	43 630
Intäkter vatten	17 156	0
	240 060	43 630

Not 3 Rörelsekostnader	2016	2014/2015
El	16 289	6 214
Vatten	16 739	3 146
Sophantering	8 817	1 726
Reparation/underhåll	15 710	2 324
Fastighetsförsäkring	7 858	0
Fastighetsskatt	5 072	0
	88 149	13 410



NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2014/2015
	Ekonomisk förvaltning	18 000	0
	Revisionsarvode	12 500	15 000
	Konsultarvode	10 625	0
	Bankkostnader	5 389	0
	Övriga kostnader	0	1 190
		46 514	16 190

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 257 130	0
	Inköp	0	14 257 130
	Utgående anskaffningsvärden	14 257 130	14 257 130
	Ingående avskrivningar	-94 913	0
	Årets avskrivningar	-101 892	-94 913
	Utgående avskrivningar	-196 805	-94 913
	Redovisat värde	14 060 325	14 162 217
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	912 000	741 000
	Byggnader	4 350 000	1 856 000
		5 262 000	2 597 000

Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	SEB lånenr 39669935		
	Förfaller mellan 2 och 5 år	132 000	0
	Förfaller senare än 5 år	4 356 042	0
		4 488 042	0

Not 7	Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
	Årets fastighetsavgift	5 072	0
		5 072	0

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	18 000	0
	Räntekostnader	2 527	0
	Förutbetalda årsavgifter	18 576	12 750
	Övriga kostnader	10 896	0
		<u>64 999</u>	<u>27 750</u>

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 647 542	4 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>4 647 542</u>	<u>4 500 000</u>

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lysekil 2017-06-08



Sverre Dommersnes



Harry MacDonald



Sven Dommersnes

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2017.

BDO Göteborg AB



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Lysekil
Org.nr. 769628-3592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Lysekil för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla Lysekil för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 juni 2017

BDO Göteborg AB



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor