

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Öringen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2039.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingrid Johanna Bern Lindman	Ledamot
Johan Niklas Henning Hanson	Ledamot
Pär Rickard Petersson	Ledamot
Ingrid Susanne Valvik	Ledamot
Ylva Jenny Maria Örnkloo Lidström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carmen Boidache	Ordinarie Intern
Radomir Uzelac	Suppleant Intern

Valberedning

Peter Dejeborn
Radomir Uzelac

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GAMLESTADEN 20:24	1989	Göteborg
GAMLESTADEN 68:1	1989	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direkt el och vattenburen.

Byggnadsår och ytor

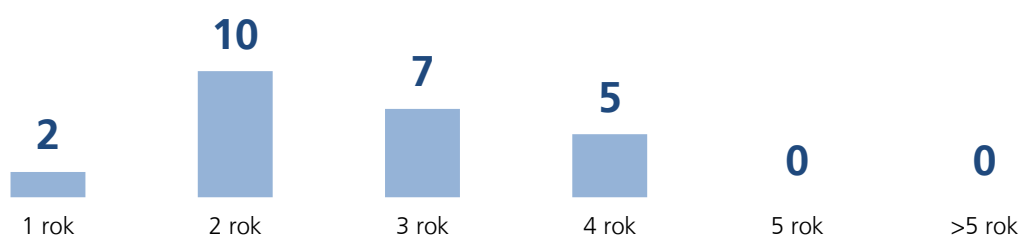
Fastigheterna bebyggdes 1916 och består av 1 flerbostadshus och 17 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 797 m², varav 1 797 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny papp till nya husens takkupor	2015	
Renovering/ombyggnad antennhuset	2015	
Renovering av el till ytterbelysning	2015	
Fasadmålning av alla hus. Fönsterlås till gamla husen. Fönsterrenovering nya husen. Renovering av farstutrappor nya husen.	2014	
Nya fönster	2013	Nya fönster gamla husen och stora huset
Fasad- och fasturenoveringar	2012 - 2013	
Renovering av stentrappor	2011	
Vindskivor plåt	2010	
Beklädnad av skorsten i plåt	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	2004 - 2006	Fasadmålning av alla hus
Husen totalrenoverades	1988	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursavtal	Anticimex

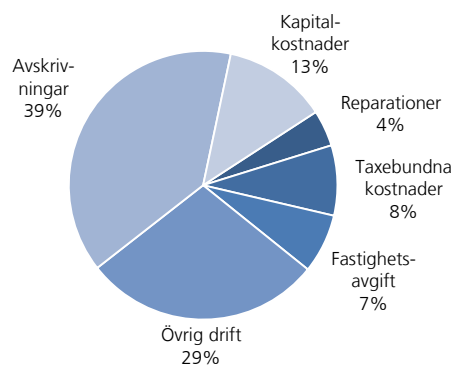
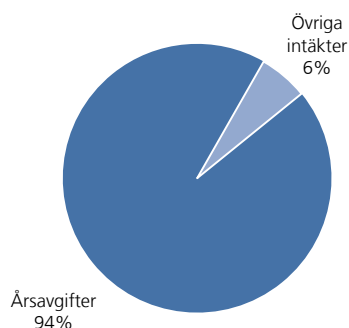
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	686 566	370 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 435 444	1 430 671
Finansiella intäkter	163	1 215
Ökning av kortfristiga skulder	18 496	0
	1 454 103	1 431 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	611 800	649 484
Finansiella kostnader	153 829	161 167
Ökning av kortfristiga fordringar	48	7 688
Minskning av långfristiga skulder	860 000	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 399
	1 625 677	1 115 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	514 992	686 566
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-171 574	316 148

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	749	774	794
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 249	5 728	5 872	5 872
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	4	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	47	31	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	90	143	184
Soliditet (%)	41	38	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	129	300	366
Nettoomsättning (tkr)	1 435	1 431	1 470	1 498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 797 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 026 000	0	0	3 026 000
Fond för yttre underhåll	2 447 285	200 000	0	2 247 285
S:a bundet eget kapital	5 473 285	200 000	0	5 273 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	999 348	-200 000	128 805	1 070 543
Årets resultat	190 939	190 939	-128 805	128 805
S:a fritt eget kapital	1 190 287	-9 061	0	1 199 348
S:a eget kapital	6 663 572	190 939	0	6 472 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 939
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 199 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	1 190 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 190 287</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 435 444	1 430 671
Summa rörelseintäkter		1 435 444	1 430 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-548 363	-592 926
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 437	-56 558
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-479 040	-492 430
Summa rörelsekostnader		-1 090 839	-1 141 914
RÖRELSERESULTAT		344 605	288 757
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 829	-161 167
Summa finansiella poster		-153 666	-159 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 939	128 805
ÅRETS RESULTAT		190 939	128 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	15 734 306	16 213 345
Summa materiella anläggningstillgångar	15 734 306	16 213 345
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 737 106	16 216 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	533 173	402 538
Summa kortfristiga fordringar	533 173	402 538
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	302 161
Summa kassa och bank	0	302 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	533 173	704 699
SUMMA TILLGÅNGAR	16 270 279	16 920 844

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 026 000	3 026 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 447 285	2 247 285
Summa bundet eget kapital		5 473 285	5 273 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		999 348	1 070 543
Årets resultat		190 939	128 805
Summa fritt eget kapital		1 190 287	1 199 348
SUMMA EGET KAPITAL		6 663 572	6 472 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 172 661	10 032 661
Summa långfristiga skulder		9 172 661	10 032 661
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	260 000	260 000
Leverantörsskulder		58 082	48 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	115 964	107 272
Summa kortfristiga skulder		434 046	415 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 270 279	16 920 844

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Fasad	5 år	5 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 345 989	1 345 989
Hyror förråd	4 800	1 200
Vattenintäkter	84 659	83 493
Öresutjämning	-4	-10
	1 435 444	1 430 671

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 356
	Gård	0	8 577
	Serviceavtal	5 830	5 830
	Förbrukningsmateriel	361	3 494
		6 191	21 256
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 244	28 531
	Gemensamma utrymmen	0	345
	Lås	0	85
	VVS	20 463	1 421
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 026
	Ventilation	2 515	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 259	0
		54 481	34 408
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	11 400	0
	Huskropp utvändigt	0	17 531
	Tak	0	50 906
		11 400	68 437
	Taxebundna kostnader		
	El	11 039	10 033
	Vatten	88 144	85 184
	Grovsopor	4 233	4 161
		103 416	99 378
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 643	42 292
	Tomträttsavgäld	141 080	141 080
	Kabel-TV	98 807	98 172
		284 530	281 544
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 345	87 903
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	548 363	592 926
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Föreningskostnader	5 379	1 440
	Styrelseomkostnader	1 200	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	5 561	3 746
	Förvaltningsarvode	44 911	43 144
	Administration	2 036	2 678
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
		63 437	56 558
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	211 737	211 737
	Förbättringar	267 302	280 692
		479 040	492 430
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 665 251	26 665 251
	Utgående anskaffningsvärde	26 665 251	26 665 251
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 451 906	-9 959 476
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 040	-492 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 930 945	-10 451 906
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 734 306	16 213 345
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 181 000	7 181 000
	Taxeringsvärde mark	7 231 000	7 231 000
		14 412 000	14 412 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 412 000	14 412 000
		14 412 000	14 412 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 757	7 608
	Skattefordran	10 424	10 525
	Klientmedel hos SBC	514 992	384 405
		533 173	402 538
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 247 285	2 047 285
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 447 285	2 247 285

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,810 %	4 123 500	4 253 500	2019-09-25
Swedbank	0,566 %	1 890 000	2 490 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,810 %	3 419 161	3 549 161	2019-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		9 432 661	10 292 661	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-260 000	
		9 172 661	10 032 661	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 132 661 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 650 000	20 650 000

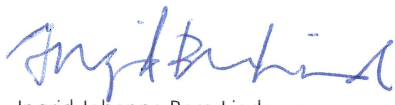
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget större underhåll planerat för 2017.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 040	4 575
	Avgifter och hyror	112 924	102 697
		115 964	107 272

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 3 2017


Ingrid Johanna Bern Lindman
Ledamot



Johan Niklas Henning Hanson
Ledamot


Pär Rickard Petersson
Ledamot


Ingrid Susanne Valvik
Ledamot


Ylva Jenny Maria Örnkloo Lidström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 02 / 04 2017


Carmen Boidache
Intern revisor

Revisionsberättelse för föreningen Öringen år 2016

I egenskap av internrevisor i bostadsrättsföreningen Öringen har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20160101-20161231.

Granskningen har genomförts enligt SBC instruktioner.

Min bedömning är att årsredovisningen samt räkenskapshandlingarna inte innehåller väsentliga fel. Årsredovisningen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Göteborg den 2 april 2017



Carmen Boidache