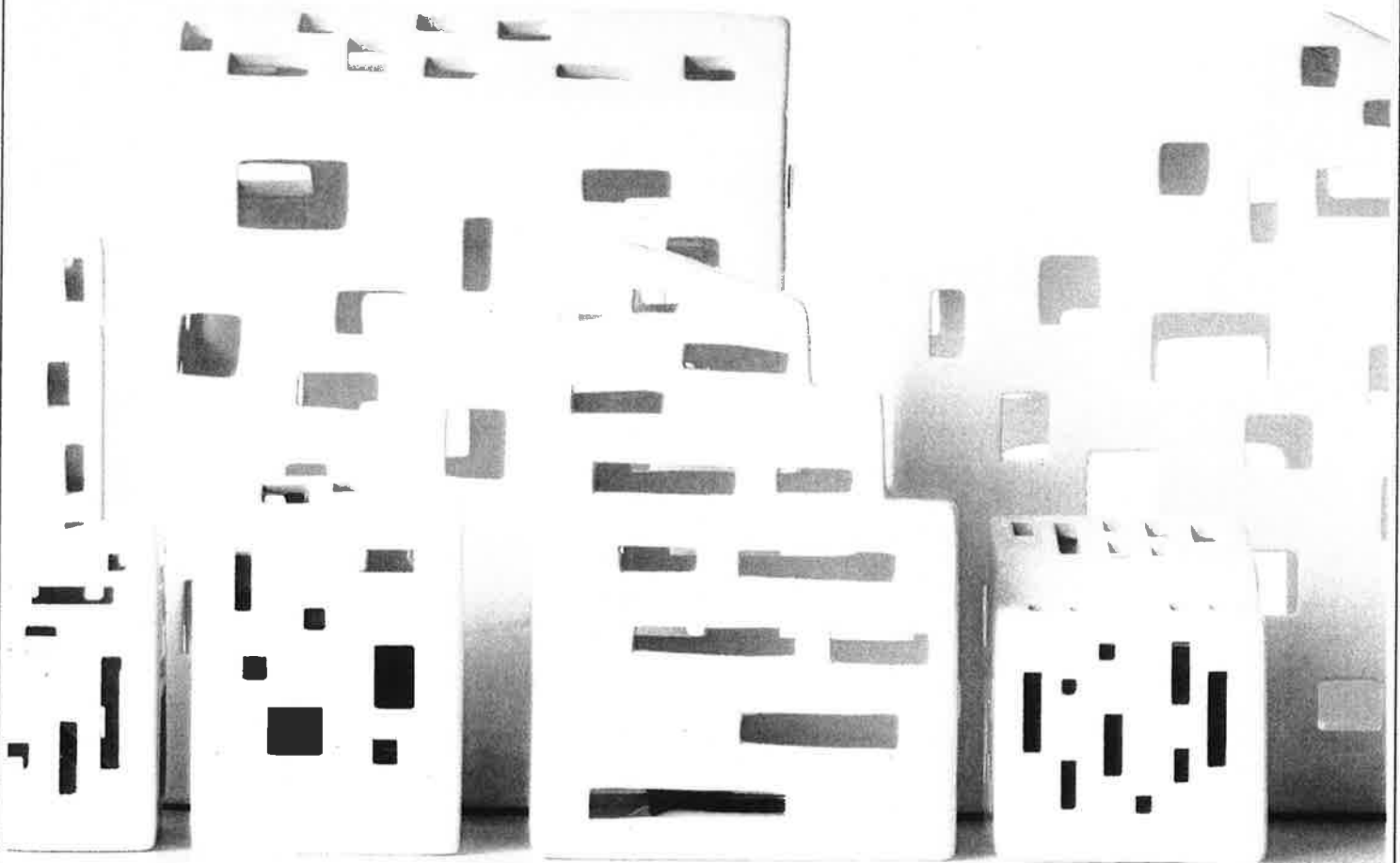


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Herkulesgatan 11



XX

 **sbc**

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herkulesgatan 11

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1954-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Fredrik Bredhammar	Ledamot
Anne Kerstin Hammargren	Ledamot
Karin Linnéa Hansson	Ledamot
Carl Viktor Stenqvist	Ledamot

Andreas Carl Christer Bågfeldt	Suppleant
Johan Magnus Granath	Suppleant
Andrea Libertad Stefanini Pereira	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Norén	Ordinarie Extern
Maj Johansson	Suppleant Intern

Valberedning

Christer Forsberg
Mats Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämregården 17:2	1956	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

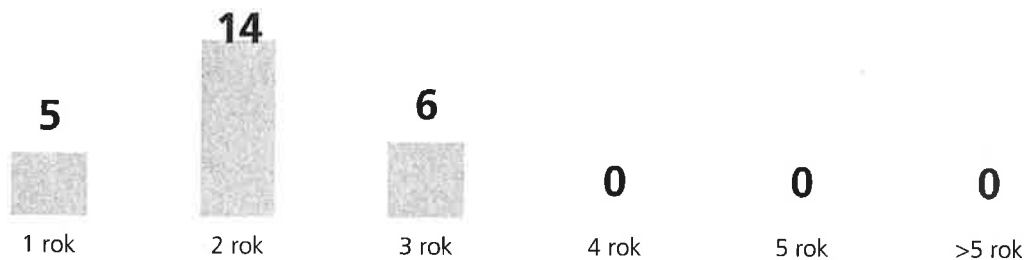
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 188 m², varav 1 373 m² utgör lägenhetsyta och 815 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarieagentur	384 m ²	2018-09-30 (3 år)
Reparation av kommunikationsutrustning	36 m ²	2019-04-30 (3 år)
Frisör	36 m ²	2018-02-28 (3 år)
Reklam-/Bokföringsbyrå	59 m ²	2018-06-30 (3 år)
Polska delikatesser	80 m ²	2018-12-31 (3 år)
Syateljé	33 m ²	2017-08-31 (3 mån)
Frisör	33 m ²	2019-11-30 (3 år)
Café	274 m ²	2017-11-30 (3 år)

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsrum	Uthyrts till föreningsmedlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation	2015	Data, tv, telefoni
Byte av industriport och lastbrygga vid Solarieagenturens lokal	2014	
Målning av gemensamma utrymmen inomhus	2013	
Dränering och omläggning av trädgård	2012	
Byte av tak	2009 - 2010	
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	
Badrumsrenovering	2003	
Omputsning av fasad	1992	Bara ommålning
Byte av fönster	1992	
Renovering av balkonger	1989	
Planerat underhåll	År	
Byte/infodring av avloppsledningar i källare	2017	
Installation av nya porttelefoner	2017	
Renovering av fasad	2018	
Genomgång av värmesystem	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

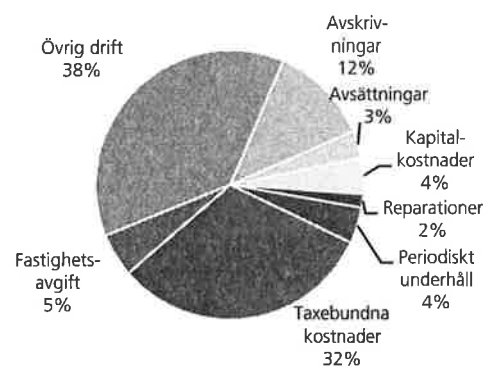
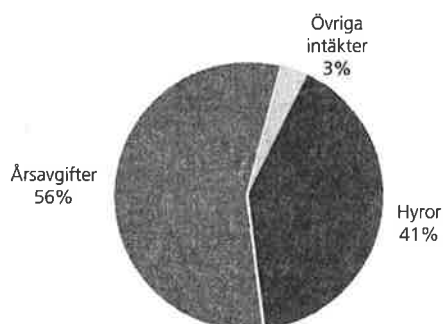
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Pumpservice	Xylem Water Solutions Sweden AB
Brandskyddsutrustning	LINKri
Parkeringservice	Västia parkering AB
Elleverantör	Telge Energi

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	289 172	563 141
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 511 402	1 456 914
Finansiella intäkter	229	210
Minskning kortfristiga fordringar	2 651	4 451
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 020
	1 514 282	1 485 595
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	974 308	889 696
Finansiella kostnader	51 499	69 869
Minskning av långfristiga skulder	5 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	77 577	0
	1 108 384	1 759 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	695 070	289 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	405 898	-273 970

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Vi har upprättat en ny underhållsplan som gäller i 30 år. Vi har även bytt 2 ytterdörrar och 2 innerdörrar i källarplan. Föreningen anordnade under våren en trädgårdsdag med gemensam grillning efteråt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	617	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	666	644	634	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 291	2 294	2 877	3 004
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	109	104	87	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	29	26	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	32	53	75
Soliditet (%)	33	29	22	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	338	350	359	62
Nettoomsättning (tkr)	1 510	1 457	1 424	1 415

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 373 m² bostäder och 815 m² lokaler.

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	2 800	0	0	2 800
Upplåtelseavgifter	803 200	0	0	803 200
Fond för yttre underhåll	561 000	300 000	0	261 000
S:a bundet eget kapital	1 367 000	300 000	0	1 067 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	198 008	300 000	-289 921	187 929
Årets resultat	298 344	298 344	-310 079	310 079
S:a fritt eget kapital	496 352	598 344	-600 000	498 008
S:a eget kapital	1 863 353	898 344	-600 000	1 565 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	298 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	498 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	496 352

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	496 352
----------------------------------	----------------

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	1 510 020	1 456 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 382	0
Summa rörelseintäkter		1 511 402	1 456 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 643	-599 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 141	-87 896
Personalkostnader	Not 6	-208 524	-202 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 480	-147 480
Summa rörelsekostnader		-1 121 788	-1 037 176
RÖRELSERESULTAT		389 614	419 738
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 499	-69 869
Summa finansiella poster		-51 270	-69 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		338 344	350 079
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		-40 000	-40 000
		-40 000	-40 000
ÅRETS RESULTAT		298 344	310 079

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 914 479	5 061 959
Summa materiella anläggningstillgångar	4 914 479	5 061 959
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 914 479	5 061 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	700 100	296 853
Summa kortfristiga fordringar	700 100	296 853
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	700 100	296 853
SUMMA TILLGÅNGAR	5 614 579	5 358 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		806 000	806 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	561 000	261 000
Summa bundet eget kapital		1 367 000	1 067 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		198 008	187 929
Årets resultat		298 344	310 079
Summa fritt eget kapital		496 352	498 008
SUMMA EGET KAPITAL		1 863 353	1 565 008
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 145 000	3 150 000
Summa långfristiga skulder		3 145 000	3 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 646	115 165
Skatteskulder		2 824	0
Övriga skulder		430 960	381 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 796	146 856
Summa kortfristiga skulder		606 226	643 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 614 579	5 358 812

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	67 år	67 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	847 824	847 824
Hyror lokaler	542 464	524 769
Hyror parkering	73 460	61 770
Bredbandsintäkter	45 000	22 500
Gästlägenhet	1 200	0
Öresutjämning	72	51
	1 510 020	1 456 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 382	0
	1 382	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 398	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 814
	Gård	4 684	3 999
	Serviceavtal	3 125	6 250
	Förbrukningsmateriel	8 585	8 437
	Brandskydd	0	1 475
	Fordon	3 860	130
		21 652	25 105
	Reparationer		
	Lokaler	2 367	15 000
	Tvättstuga	2 819	0
	Entré/trapphus	0	2 065
	Lås	493	0
	VVS	7 841	26 558
	Elinstallationer	1 338	3 475
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 738
	Skador/klotter/skadegörelse	4 100	0
		18 958	50 836
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	52 305	0
		52 305	0
	Taxebundna kostnader		
	El	34 447	34 501
	Värme	238 749	227 889
	Vatten	79 770	64 112
	Sophämtning/renhållning	29 913	26 750
	Grovsopor	0	4 495
		382 879	357 747
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 315	24 802
	Kabel-TV	0	-3 502
	Bredband	79 124	84 337
		105 439	105 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 410	60 298
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 643	599 623

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	612	1 800
	Tele- och datakommunikation	3 228	2 986
	Revisionsarvode extern revisor	4 444	4 331
	Föreningskostnader	5 850	5 836
	Styrelseomkostnader	68	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 094	557
	Förvaltningsarvode	54 860	52 702
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
	Administration	4 970	3 435
	Konsultarvode	35 375	2 125
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	4 390	4 386
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		120 141	87 896

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 200	47 900
	Löner	102 946	101 193
	Sociala kostnader	53 575	53 084
	Övriga personalkostnader	803	0
		208 524	202 177

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	13 665	13 665
	Förbättringar	117 754	117 754
	Markanläggning	16 061	16 061
		147 480	147 480

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 065 483	6 065 483
	Utgående anskaffningsvärde	6 065 483	6 065 483
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 003 524	-856 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 480	-147 480
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 151 004	-1 003 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 914 479	5 061 959
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	492 954	492 954
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 582 000	11 245 000
	Taxeringsvärde mark	9 289 000	5 016 000
		21 871 000	16 261 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 600 000	13 378 000
	Lokaler	3 271 000	2 883 000
		21 871 000	16 261 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	5 030	4 941
	Skattefordran	0	2 740
	Klientmedel hos SBC	695 070	289 172
		700 100	296 853
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	261 000	175 000
	Reservering enligt stadgar	300 000	86 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	561 000	261 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,780 %	900 000	900 000	2017-09-01
Handelsbanken	1,300 %	597 000	600 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,830 %	1 100 000	1 100 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,100 %	548 000	550 000	2017-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 145 000	3 150 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 145 000	3 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 145 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Grannfastigheten har rivits för nybyggnation.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Löner	7 937	7 766
Ränta	1 154	4 347
Förutbetalt avgifter och hyror	130 705	134 743
	139 796	146 856

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23/2 2017



Jan Fredrik Bredhammar
Ledamot



Anne Kerstin Hammargren
Ledamot



Karin Linnéa Hansson
Ledamot



Carl Viktor Stenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 2 2017



Elisabeth Norén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Herkulesgatan 11

Organisationsnummer 757200-8485

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen i Brf Herkulesgatan 11

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Vid denna bedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Jag anser att de underlag jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därmed att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Under min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning .

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Jag anser att den information som lämnats är tillräcklig som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-02-24



Elisabeth Norén

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	847 800	847 824	847 800
Hyror lokaler	545 600	542 464	526 400
Hyror parkering	74 800	73 460	71 760
Bredbandsintäkter	45 000	45 000	45 000
Gästlägenhet	0	1 200	0
Öresutjämning	0	72	0
Övriga intäkter	0	1 382	0
	1 513 200	1 511 402	1 490 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	-1 398	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-15 000
Gård	-3 500	-4 684	-3 500
Serviceavtal	0	-3 125	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-8 585	-6 000
Brandskydd	-1 800	0	-1 800
Fordon	-700	-3 860	-500
	-32 000	-21 652	-26 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lokaler	0	-2 367	0
Tvättstuga	0	-2 819	0
Lås	0	-493	0
VVS	0	-7 841	0
Elinstallationer	0	-1 338	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-75 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 100	0
	-125 000	-18 958	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	-30 000
Entré/trapphus	0	-52 305	0
	-30 000	-52 305	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 200	-34 447	-34 500
Värme	-232 500	-238 749	-230 800
Vatten	-65 400	-79 770	-64 200
Sophämtning/renhållning	-27 300	-29 913	-25 100
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-365 400	-382 879	-359 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 800	-26 315	-25 100
Bredband	-80 700	-79 124	-80 100
	-107 500	-105 439	-105 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 429	-64 410	-60 549
	-64 429	-64 410	-60 549

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-612	-2 000
Tele- och datakommunikation	-3 300	-3 228	-2 900
Revisionsarvode extern revisor	-4 500	-4 444	-4 500
Föreningskostnader	-5 900	-5 850	-4 600
Styrelseomkostnader	0	-68	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 094	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 700	-54 860	-54 400
Administration	-3 500	-4 970	-2 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 500
Konsultarvode	0	-35 375	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Föreningsavgifter	-4 500	-4 390	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 800	-4 800
	-86 200	-120 141	-78 700

Personalkostnader

Lön	0	-171	0
Lön - fastighetsskötsel	-92 800	-102 775	-92 500
Styrelsearvode	-34 500	-51 200	-30 000
SPP/Tjänstepension	0	-803	0
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-48 378	-38 500
Löneskatt	0	-1 059	0
FORA	-4 200	-4 138	-4 200
	-171 500	-208 524	-165 200

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-13 665	-13 665	-13 665
Förbättringar	-117 754	-117 754	-117 754
Markanläggning	-16 061	-16 061	-16 061
	-147 480	-147 480	-147 480

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 129 509 -1 121 788 -1 023 529

RÖRELSERESULTAT

383 691 389 614 467 431

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	8	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	144	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	77	0
Låneräntor	-50 000	-51 498	-61 300
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-50 000	-51 270	-61 300

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

333 691 338 344 406 131

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Samfällighetens rep. fond	0	0	-50 000
Avsättn medlemmarnas rep fond	-40 000	-40 000	0
	-40 000	-40 000	-50 000

RESULTAT

293 691 298 344 356 131

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

_____ namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**