



Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
Årsredovisning 2016

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
organisationsnummer 716408-9075

Innehåll:

Dagordning vid föreningsstämma	3
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser ...	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Dagordning vid föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald tom</u>
Roger Söderström	Ordförande	2017
Björn Hallin	Vice ordförande	2016
Peter Almgren	Sekreterare	2016

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Ingvar Johansson	Suppleant	2017
Maria Augustsson	Suppleant	2016

<u>Revisorer</u>		
Christer Hellström	Föreningens revisor	2016
Thomas Karlsson	Revisorssuppleant	2016
Berne Okdahl	Auktoriserad revisor	2016

<u>Valberedning</u>		
Barbro Nyman	Sammanställande	2016
Hans Knutsson		2016

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Önnered 99:1 med därpå uppförda 4 st terrasshus med 39 lägenheter. Terrasshusen är uppförda 1989/1990. Fastighetens adress är Dyrstensvägen 20-96.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	garage	p-platser	besöksplatser
14 st	12 st	13 st	21 st	25 st	8 st

Under året har samtliga lägenheter och garage varit avtalade. Av 35 p-platser är 2 upplåtna för sopkärl och 8 som besöksplatser. Av övriga 25 platser har under året 19 varit avtalade.

Total bostadsarea 3 394 kvm

Årets taxeringsvärde 40 717 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 40 717 000 kr

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret 2015 utfört reparationer för 76 000 kr och planerat underhåll för 148 000 kr. Underhållskostnaden var budgeterad till 790 000 kr.

I dessa summor ingår bl.a översyn av betongtrappor, lagning av stödmur och målning av linjemarkering parkeringsplatser. Överdel av balkonglådor och målning av tvättstugor i hus 2 och 3 har genomförts. Det senare har tidigare lagts från planerat 2017 i den ursprungliga 10-årsplanen.

Installationer i värme och ventilationssystem har inte genomförts enligt plan i avvaktan på närmare undersökning.

Året har endast präglats av mindre reparationer där den mest omfattande utgörs av justering av brunn i den östra gångvägen.

Utöver ovanstående har beslutats att köpa årskontrakt för komplett trädgårdsunderhåll och kontrakt för städning som tar över de delar av städningen i korridorer som idag görs av lägenhetsinnehavarna.

Kommande årets underhåll enligt föreningens underhållsplan

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

- Under 2016 blir det fortsättning av påbörjad rensning av ventilationssystemen i fler hus samt obligatorisk ventilationskontroll.
- Utredning gällande modernisering av värme- och ventilationssystem har påbörjats.
- Beslut har fattats om installation av bredband till samtliga lägenheter.
- Fortsatta markarbeten inkl. brunnar. Även syllar ingång hus 3-4 ses över och ersätts.
- Rensning av hängrännor samt övergång av takpannor.
- Regnläckage innertak vid ingång hus 3 & 4 åtgärdas.

2017

- Total beräknad kostnad för året 344 000 kr.

2018

- Ommålning av samtliga byggnader.
- Total beräknad kostnad för året 1 106 000 kr.

2019

- Bastu, dusch- och kapprum.

Avsättning till Underhållsfonden

Avsättning till underhållsfond sker med belopp enligt långsiktig underhållsplan.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 april 2015. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelseintäkter		1 524	1 728	1 867	1 995
Resultat efter finansiella poster		-299	-386	225	307
Balansomslutning		51 674	52 097	52 436	52 072
Soliditet %		69%	69%	70%	69%
Likviditet %		671%	493%	507%	608%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr / kvm		410	472	514	552
Rörelseresultat		-149	-120	629	833
Lån, kr / kvm		4 572	4 572	4 572	4 572

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2015 beslutade styrelsen om sänkta årsavgifter. Årsavgifterna uppgick i genomsnitt till 410 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2015 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 655 702
Årets resultat före fondförändring	-298 683
Summa överskott	1 357 019

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Uttag från underhållsfond	-
Att balansera i ny räkning	1 357 019

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1		1 355 776
Kapitalintäkt	2		168 713
Summa rörelseintäkter			1 524 489
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3		-1 082 652
Personalkostnader	4		-82 755
Avskrivning av byggnader	5		-507 960
Summa rörelsekostnader			-1 673 367
Rörelseresultat			-148 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6		18 908
Räntekostnader	7		-168 713
Summa finansiella poster			-149 805
Resultat efter finansiella poster			-298 683
Årets resultat			-298 683
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Förslag Uttag från underhållsfond</i>			<i>0</i>
<i>Förändring underhållsfond</i>			<i>0</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>			<i>-298 683</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8		49 032 015
Maskiner, inventarier	9		0
Summa materiella anläggningstillgångar			49 032 015
Summa anläggningstillgångar			49 032 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10		0
Summa kortfristiga fordringar			0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11		2 641 784
Summa kassa och bank			2 641 784
Summa omsättningstillgångar			2 641 784
SUMMA TILLGÅNGAR			51 673 799

Balansräkning forts

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser			13 542 996
Kapitaltillskott			19 521 419
Underhållsfond			1 342 000
Summa bundet eget kapital			34 406 415
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			1 655 702
Årets resultat			-298 683
Summa fritt eget kapital			1 357 019
<i>Summa eget kapital</i>			35 763 434
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13		15 516 572
Summa långfristiga skulder			15 516 572
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	14		143 525
Övriga skulder, kortfristiga	14		5 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15		244 871
Summa kortfristiga skulder			393 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			51 673 799

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 921 000 38 921 000

Ansvarsförbindelser

inga inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 19 797 028 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjutna skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar och markanläggningar	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Avskrivning fastigheter

Styrelsen har under 2015 valt att följa Bokföringsnämndens uppfattning, dvs. att avskrivning görs på vår fastighet där vi har tillämpat avskrivning 1%.

	2016	2015
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder		1 224 000
Hyror lokaler		11 326
Hyror garage		88 200
Hyror p-platser		32 250
		<hr/>
		1 355 776
Not 2 Kapitalintäkt		
Kapitalintäkt		168 713
Not 3 Rörelsens kostnader		
Gemensamma utrymmen		75 827
Värme		19 874
Lokaler, gemensamma utrymmen		147 829
Fastighetsförsäkring		32 867
Arvode förvaltning		41 773
Kabel-TV		0
Fastighetsskötsel		26 518
Trädgårdsskötsel		35 375
Obligatoriska besiktningar		20 779
Snöröjning		48 497
Vatten		77 180
El		412 577
Sophantering		50 525
Kontorsmateriel		15 672
Telefon o porto		7 420
Revisionsarvode Externt		9 250
Bankkostnader		6 056
Fastighetsskatt		54 633
		<hr/>
		1 082 652

	2016	2015
Not 4 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode		70 280
Föreningsvald revisor		3 950
Summa		74 230
Sociala kostnader		8 525
		82 755
Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader		507 960
		507 960
Not 6 Ränteintäkter		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB		18 908
		18 908
Not 7 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån		168 713
		168 713
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader		50 796 000
Byggnadsinventarier		129 514
Mark		1 510 000
Standardförbättringar		1 020 679
<i>Summa anskaffningsvärden</i>		53 456 193
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader		-2 766 025
Byggnadsinventarier		-129 514
Standardförbättringar		-1 020 679
		-3 916 218
Årets avskrivning, byggnad		-507 960
<i>Summa ack. avskrivningar enligt plan</i>		-4 424 178
Restvärde enligt plan vid årets slut		49 032 015
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	40 717 000	40 717 000
varav byggnader	29 497 000	29 497 000

	2016	2015	
Not 9 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier			
Anskaffningsvärden			
Vid årets början		106 391	
Summa anskaffningsvärden		106 391	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-106 391	
Årets avskrivningar			
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		-106 391	
Restvärde enligt plan vid årets slut		0	
Not 10 Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift		0	
Upplupna ränteintäkter		0	
		0	
Not 11 Kassa och bank			
Likviditetsplacering via SBAB		2 479 495	
Konto hos Swedbank		162 289	
		2 641 784	
Not 12 Eget kapital	Bundet	Underhålls fond	Fritt
	<i>Insatser och kapitaltillskott</i>		<i>Resultat</i>
Vid årets början	33 064 415	1 631 000	1 366 702
Disposition enligt stämmobeslut		-289 000	289 000
Årets resultat			-298 683
Vid årets slut	33 064 415	1 342 000	1 357 019

2016

2015

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån

15 516 572

Skuld vid årets slut

15 516 572

Låneinstitut	Ränta%	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,806	15 516 572	-	-	15 516 572

Not 14 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupen fastighetsskatt

5 397

5 397

Leverantörsskulder

221 461

143 525

226 858

148 922

Not 15 Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda räntor

127 120

84 407

Upplupna räntekostnader

38 722

21 538

Upplupna revisionsarvoden

15 000

15 000

Förutbetalda hyror och avgifter

111 292

123 926

292 134

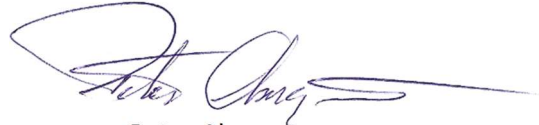
244 871

Underskrifter

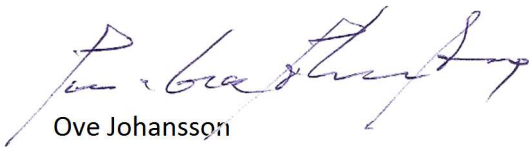
Göteborg 2016-02-25



Roger Söderström



Peter Almgren

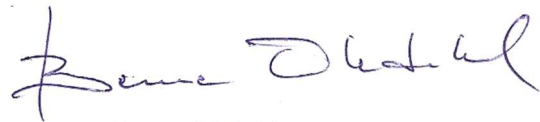


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2016



Christer Hellström
Revisor



Berne Okdahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen. Organisationsnummer 716408-9075.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Denna standard kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

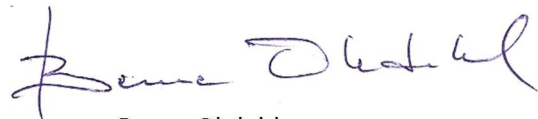
Uttalanden

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

Göteborg 2016-02-25



Christer Hellström
Revisor



Berne Okdahl
Auktoriserad revisor