

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
GÖTA



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göta

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 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Siv Gunnel Helena Borgegård	Ledamot
Jan-Olof Gösta Christiansson	Ledamot
Nils Magnus Folke Eriksson	Ledamot
Rolf Anders Mattias Hellström	Ledamot
Evah Berit Lilian Ighostam	Ledamot
Kurt Göran Zakrisson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Wänglund	Ordinarie Extern
Marianne Albrektsson	Suppleant Intern

Valberedning

Lars Benson	Sammanställande
Lilian Jansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2016-11-14. Extra stämma med anledning av nytt ComHem-avtal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 69:5	1942	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

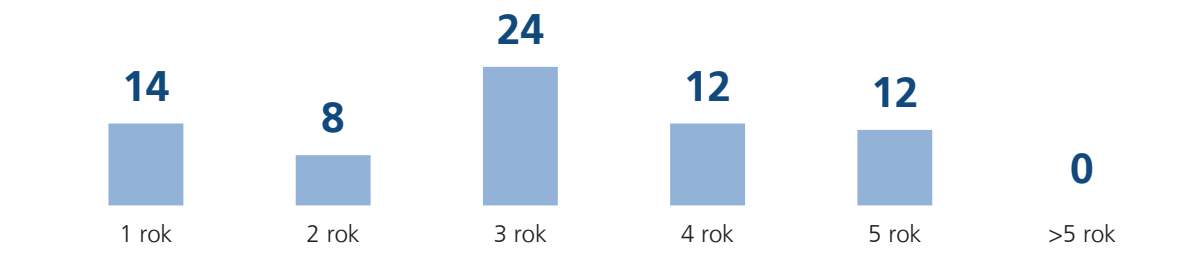
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 345 m², varav 4 345 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu tvättstuga	En med 4 maskiner, en med 1 maskin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av bastu	2016	
Stamrensning av spillvattenledningar samt filmning av spillvattenledningar i bottenplatta	2015	
Sotning öppna spisar	2015	
OVK besiktning	2015	
Injustering av värmesystem	2015	
montering av avgasare för värmesystem (syre reduceras i vattnet)	2015	
Komplettering av 6 st sopkärl för bl a tidningar, plast, metall, glas och batterier	2015	
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Lagning av tak vid "dilfog" pga vattenläckage	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
Omputsning av fasad	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
rensning utvändiga brunnar	2011	
Spolning ledningar	2009	
Byte och målning fönster	2009	
Filmning avloppsledning bottenplatta	2009	
Målning källargolv	2009	
Byte av tvättmaskiner	2006	
renovering av trapphus	2003	
Nyinstallation hiss	1990	1A och 3B
Elstambyte	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Omläggning av tak	1990 - 1991	
Grundförbättring, infiltrationsanläggning 1989 - 1990	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

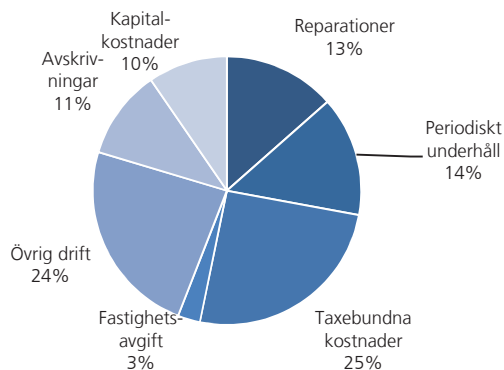
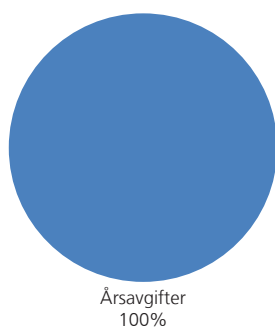
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Driftoptimering Energi	En Reduce
Hissar/Besiktning av hissar	Uppsala Lyftservice AB/ Inspecta
El, Fjärrvärme	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Förvaring av huvudnyckel för jour	SWESAFE
VattenSopor, avfall	Uppsala Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 883 297	1 908 075
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 799 296	2 814 563
Finansiella intäkter	398	755
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 461
Ökning av kortfristiga skulder	0	106 929
	2 799 694	2 923 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 568 397	2 422 331
Finansiella kostnader	310 520	322 234
Ökning av kortfristiga fordringar	1 840	0
Minskning av långfristiga skulder	221 936	203 920
Minskning av kortfristiga skulder	87 802	0
	3 190 495	2 948 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 492 496	1 883 297
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-390 801	-24 778

*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

Renovering av bastu

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st
Tillkommande medlemmar: 27 st
Avgående medlemmar: 26 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 586	2 637	2 684	2 731
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	131	124	97	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	74	87	98
Soliditet (%)	28	29	30	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-427	-277	543	-122
Nettoomsättning (tkr)	2 793	2 791	2 789	2 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 345 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	179 450	0	0	179 450
Upplåtelseavgifter	2 384 100	0	0	2 384 100
Fond för yttre underhåll	3 344 335	177 000	0	3 167 335
S:a bundet eget kapital	5 907 885	177 000	0	5 730 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-889 879	-177 000	-277 460	-435 419
Årets resultat	-427 435	-427 435	277 460	-277 460
S:a ansamlad förlust	-1 317 313	-604 435	0	-712 879
S:a eget kapital	4 590 572	-427 435	0	5 018 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-427 435
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-712 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
summa balanserat resultat	-1 317 314

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

466 800
-850 514

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	2 793 224	2 791 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 072	23 338
Summa rörelseintäkter		2 799 296	2 814 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 333 082	-2 234 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 839	-110 208
Personalkostnader	Not 6	-88 475	-77 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 212	-348 212
Summa rörelsekostnader		-2 916 609	-2 770 543
RÖRELSERESULTAT		-117 313	44 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		398	755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 520	-322 234
Summa finansiella poster		-310 122	-321 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-427 435	-277 460
ÅRETS RESULTAT		-427 435	-277 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 773 764	15 121 976
Summa materiella anläggningstillgångar	14 773 764	15 121 976
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 777 264	15 125 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	110	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 557 465	1 946 476
Summa kortfristiga fordringar	1 557 575	1 946 536
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 557 575	1 946 536
SUMMA TILLGÅNGAR	16 334 839	17 072 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 563 550	2 563 550
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 344 335	3 167 335
Summa bundet eget kapital		5 907 885	5 730 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-889 879	-435 419
Årets resultat		-427 435	-277 460
Summa fritt eget kapital		-1 317 313	-712 879
SUMMA EGET KAPITAL		4 590 572	5 018 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 015 798	11 237 734
Summa långfristiga skulder		11 015 798	11 237 734
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	221 936	221 936
Leverantörsskulder		160 644	310 927
Övriga skulder		0	33 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	345 889	249 741
Summa kortfristiga skulder		728 469	816 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 334 839	17 072 012

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i kronor om inte annat anges.

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	67år	67 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 791 218	2 791 218
Överlåtelse/pantsättning	2 000	0
Öresutjämning	6	7
	2 793 224	2 791 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	19 738
Övriga intäkter	6 072	3 600
	6 072	23 338

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	235 065	251 397
	Fastighetsskötsel beställning	32 937	1 913
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 977
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 805	9 221
	Snöröjning/sandning	2 315	4 359
	Sotning	18 649	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 000
	Hissbesiktning	7 267	0
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Gård	0	13 047
	Serviceavtal	35 266	24 745
	Förbrukningsmateriel	510	499
	Störningsjour och larm	13 200	0
		349 154	329 158
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 129	0
	Tvättstuga	9 002	8 067
	Sophantering/återvinning	37 500	0
	Entré/trapphus	4 688	0
	Lås	11 003	315
	VVS	14 711	73 923
	Värmeanläggning/undercentral	4 198	21 629
	Elinstallationer	6 091	10 049
	Hiss	85 292	37 969
	Tak	26 474	0
	Fönster	8 473	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 458
	Vattenskada	204 708	204 488
		434 269	360 898
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	70 175
	Bastu/pool	261 897	0
	Installationer	37 000	0
	VVS	145 215	0
	Värmeanläggning	0	425 563
	Hiss	22 675	0
		466 787	495 738
	Taxebundna kostnader		
	El	74 969	71 413
	Värme	569 135	538 981
	Vatten	106 020	93 500
	Sophämtning/renhållning	60 378	55 809
	Grovsopor	6 561	8 897
		817 062	768 599
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 992	55 567
	Självrisk	0	46 000
	Kabel-TV	89 066	88 782
	Bredband	6 528	4 956
		179 586	195 305
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 224	84 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 333 082	2 234 222

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	7 963	6 581
	Medlemsinformation	661	0
	Juridiska Åtgärder	1 250	18 750
	Inkassering avgift/hyra	850	600
	Hysesförluster	61	0
	Föreningskostnader	19 461	23 851
	Styrelseomkostnader	3 979	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	400	666
	Förvaltningsarvode	50 268	48 300
	Förvaltningsarvoden övriga	6 719	0
	Administration	8 600	3 331
	Konsultarvode	40 497	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		146 839	110 208

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 500	65 750
	Sociala kostnader	18 975	12 151
		88 475	77 901

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	348 212	348 212
		348 212	348 212

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 391 438	23 391 438
	Utgående anskaffningsvärde	23 391 438	23 391 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 269 462	-7 921 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 212	-348 212
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 617 674	-8 269 462
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 773 764	15 121 976
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 000	104 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	20 600 000
		59 000 000	54 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	54 600 000
		59 000 000	54 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	10 639	10 639
	Skattekonto	36 521	36 221
	Skattefordran	7 364	9 064
	Klientmedel hos SBC	1 111 549	1 502 369
	Placeringskonto hos SBC	380 947	380 928
	Inkasso	3 190	0
	Fordringar	7 255	7 255
		1 557 465	1 946 476
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 167 335	3 003 955
	Reservering enligt stadgar	177 000	163 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 344 335	3 167 335

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	3 560 000	3 600 000	2017-01-13
Handelsbanken	0,980 %	1 783 594	1 801 610	2019-12-01
Handelsbanken	0,980 %	663 040	770 560	2019-12-01
Handelsbanken	4,630 %	5 231 100	5 287 500	2017-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 237 734	11 459 670	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-221 936	-221 936	
		11 015 798	11 237 734	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 128 054 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	24 188 000	24 188 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Iordningställande av f.d soprummet.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	66 500	0
	Sociala avgifter	18 975	0
	Ränta	32 415	31 917
	Förutbetalda avgifter och hyror	224 999	217 824
	Revisionsarvode arvoderad	3 000	0
		345 889	249 741

Styrelsens underskrifter

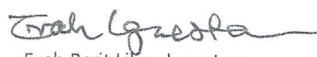
UPPSALA den 10 / 4 2017

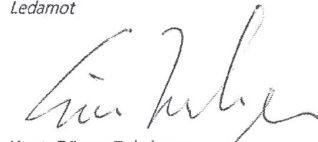

Siv Gunnel Helena Borggård
Ledamot


Jan-Olof Gösta Christiansson
Ledamot


Nils Magnus Folke Eriksson
Ledamot


Rolf Anders Mattias Hellström
Ledamot


Evah Berit Lilian Ignestam
Ledamot


Kurt Göran Zakrisson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2017


Stefan Wänglund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Göta

Org nr 717600-0714

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Göta för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,

att dispositionsförslaget i förvaltningsberättelsen fastställs, och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 maj 2017


Stefan Wänglund