

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- 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 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulla Maj-Lis Edvardsson	Ledamot
M-A Falkman von Bültzingslöwen	Ledamot
Jennifer Therese Godorn	Ledamot
Ingrid Margareta Svensson	Ledamot

Karin Elisabet Forsman	Suppleant
Elin Susanna Maria Källström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Friedrich W G I von Bültzingslöwen	Ordinarie Intern
------------------------------------	------------------

Valberedning

Margareta Svensson	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

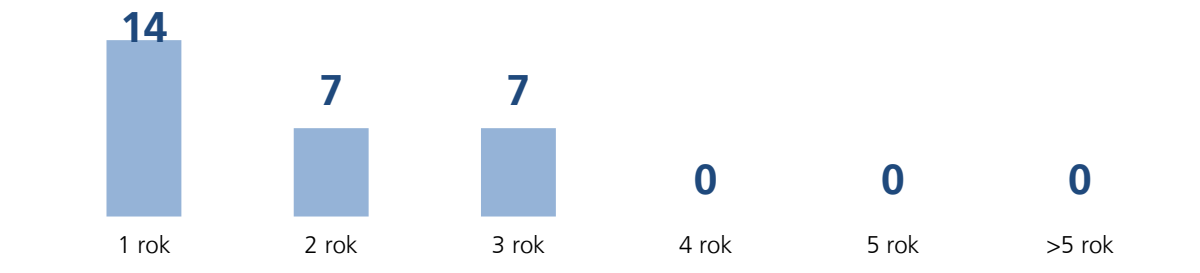
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m², varav 1 449 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK besiktning slutförd	2015
Spolning och filmning av dagvattenssystemet	2015
Målning trapphus	2014
Spolning avloppsstammar	2014
Sammankopplade brandvarnare i trapphus	2014
OVK besiktning	2014
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus	2014
Underhåll fönster trapphus	2014
Byte värmepump	2013
Injustering värmesystem	2013
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2013
Ny porttelefon	2012
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Yttertak, renovering & målning	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Yttertak, bättring	2004
Ventilation	2004
Rörstambyte	1991
Renovering av balkonger	1991
Omputsning av fasad	1991
Elstambyte	1991
Hiss, styrning	1991
Kakel i tvättstugan	1991
Yttertak, målning	1991
Målning trapphus & källare	1991
Planerat underhåll	År
Byte hiss	2018
Energideklaration	2019
Byte sopsug rörsystem	2020
Byte sopsug tank	2020
OVK besiktning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Com Hem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gatuhållningen Göteborg

Föreningens ekonomi

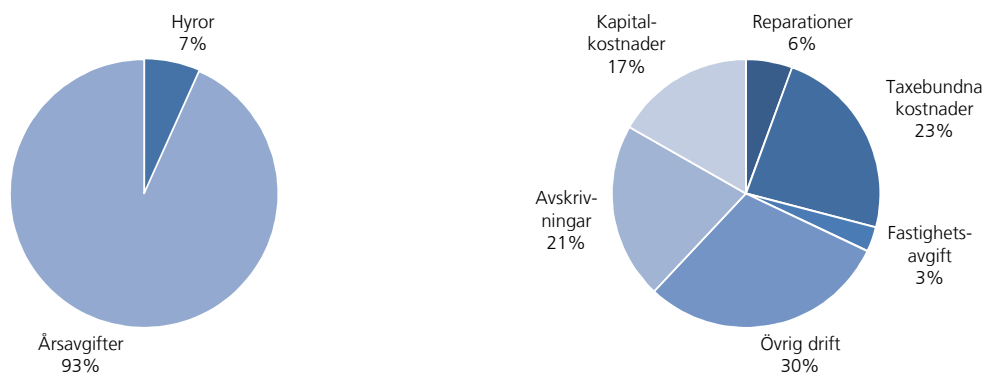
Föreningens ekonomi är bra. Januari 2015 var avgiftsfri. Inga förändringar av avgifter planeras. Om inget oförutsett inträffar planerar styrelsen att juli månad 2016 skall vara avgiftsfri. Framöver bör vi se om vi kan påbörja amorteringar på våra lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	760 923	868 547
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 046 837	1 046 837
Finansiella intäkter	65	897
Minskning kortfristiga fordringar	56 431	18 168
Ökning av kortfristiga skulder	3 428	0
	1 106 761	1 065 902
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	723 988	826 178
Finansiella kostnader	195 053	232 190
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 158
	919 041	1 173 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	948 643	760 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	187 720	-107 624

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Justeringar av ventilationssystemet för att balansera luftflödet i fastigheten har genomförts. Fläkten avseende de öppna spisarna har också setts över. Spolning och filmning av dagvattensystemet gjordes.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten har planerats under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	703	767	801
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 172	1 172	1 172	586
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 695	6 695	6 695	6 998
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	107	88	115	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	37	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	160	183	188
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-120	-167	-61	19
Nettoomsättning (tkr)	1 047	1 047	1 135	1 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-766 299
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 350
summa balanserat resultat	-1 076 538

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 076 538
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 046 657	1 046 657
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180	180
Summa rörelseintäkter		1 046 837	1 046 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-497 880	-612 516
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 962	-161 036
Personalkostnader	Not 5	-51 146	-52 626
Avskrivningar	Not 6	-247 750	-156 727
Summa rörelsekostnader		-971 738	-982 904
RÖRELSERESULTAT		75 099	63 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 053	-232 190
Summa finansiella poster		-194 988	-231 293
ÅRETS RESULTAT		-119 889	-167 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	25 881 726	26 129 475
Summa materiella anläggningstillgångar	25 881 726	26 129 475
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 884 526	26 132 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	937 244	805 955
Summa kortfristiga fordringar	937 244	805 955
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	21 944	21 944
Summa kassa och bank	21 944	21 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	959 188	827 899
SUMMA TILLGÅNGAR	26 843 714	26 960 175

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 652 539	17 652 539
Fond för yttre underhåll	Not 11	787 063	772 090
Summa bundet eget kapital		18 439 602	18 424 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-956 648	-774 315
Årets resultat		-119 889	-167 361
Summa fritt eget kapital		-1 076 537	-941 675
SUMMA EGET KAPITAL		17 363 065	17 482 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 300 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		9 300 000	9 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 384	63 821
Skatteskulder		2 396	37 464
Övriga skulder		0	22 624
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	126 869	53 312
Summa kortfristiga skulder		180 649	177 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 843 714	26 960 175
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	14 660 000	14 660 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
Byggnader	116 år	244 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år
Balkonger	33 år	33 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	976 288	976 288
	Hyror bostäder	70 311	70 311
	Öresutjämning	58	58
		1 046 657	1 046 657
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	180	180
		180	180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 946	2 648
	Snöröjning/sandning	684	0
	Sotning	0	13 155
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 426	14 980
	Hissbesiktning	1 525	1 428
	Serviceavtal	6 598	4 508
	Förbrukningsmateriel	3 603	5 771
	Brandskydd	1 288	41 251
	Fordon	0	231
		64 070	83 972
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 656	0
	Sophantering/återvinning	21 028	3 888
	Entré/trapphus	0	2 032
	Lås	620	0
	VVS	0	2 313
	Ventilation	26 391	0
	Elinstallationer	2 784	0
	Hiss	3 385	1 913
	Fönster	1 960	0
		65 824	10 146
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	122 378
	VVS	0	33 250
	Elinstallationer	0	19 749
		0	175 377
	Taxebundna kostnader		
	El	29 093	27 096
	Värme	154 631	127 328
	Vatten	61 479	53 523
	Sophämtning/renhållning	27 097	24 459
	Grovsopor	2 073	4 688
		274 373	237 094
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 603	23 585
	Kabel-TV	39 206	48 266
		58 809	71 851
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 804	34 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	497 880	612 516

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	1 644
	Tele- och datakommunikation	5 631	5 094
	Inkassering avgift/hyra	1 025	600
	Revisionsarvode extern revisor	750	0
	Föreningskostnader	4 000	4 182
	Fritids- och trivselkostnader	0	100
	Förvaltningsarvode	146 551	135 826
	Förvaltningsarvoden övriga	4 926	0
	Administration	4 905	3 231
	Konsultarvode	1 260	1 219
	Föreningsavgifter	144	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	9 140
		174 962	161 036
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 500	42 858
	Sociala kostnader	9 646	9 768
		51 146	52 626
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	171 023	80 000
	Förbättringar	76 727	76 727
		247 750	156 727

Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2015-12-31	2014-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		27 399 240	27 399 240	
Utgående anskaffningsvärde		27 399 240	27 399 240	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-1 269 765	-1 113 038	
Årets avskrivningar enligt plan		-247 750	-156 727	
Utgående avskrivning enligt plan		-1 517 514	-1 269 765	
Planenligt restvärde vid årets slut		25 881 726	26 129 475	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		5 474 760	5 474 760	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		16 000 000	16 000 000	
Taxeringsvärde mark		14 000 000	14 000 000	
		30 000 000	30 000 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		30 000 000	30 000 000	
		30 000 000	30 000 000	
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31	
Skattekonto		10 545	66 976	
Klientmedel hos SBC		926 699	738 979	
		937 244	805 955	
Not 9 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2015-12-31	2014-12-31	
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10 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	14 795 359	0	0	14 795 359
Upplåtelseavgifter	2 857 180	0	0	2 857 180
Fond för yttre underhåll	787 063	190 350	-175 377	772 090
S:a bundet eget kapital	18 439 602	190 350	-175 377	18 424 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-956 648	-190 350	8 016	-774 315
Årets resultat	-119 889	-119 889	167 361	-167 361
S:a ansamlad förlust	-1 076 537	-310 239	175 377	-941 675
S:a eget kapital	17 363 065	-119 889	0	17 482 954

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	772 090	755 885
	Reservering enligt stadgar	190 350	190 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-175 377	-174 145
	Vid årets slut	787 063	772 090

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,900 %	1 650 000	1 650 000	2017-02-28
	SEB	0,150 %	1 450 000	1 450 000	2016-01-22
	SEB	0,140 %	3 100 000	3 100 000	2016-12-28
	SEB	2,810 %	3 100 000	3 100 000	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 300 000	9 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 300 000	9 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 300 000 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	974	1 729
	Förutbetalda avgifter och hyror	86 469	12 157
		126 869	53 312

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2016

Ulla Maj-Lis Edvardsson
Ledamot

M-A Falkman von Bültzingslöwen
Ledamot

Jennifer Therese Godorn
Ledamot

Ingrid Margareta Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Friedrich W G I von Bültzingslöwen
Intern revisor