

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2



Årsredovisning för

Brf Sjömansgatan 2

769606-0149

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter och redovisningsprinciper	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjömansgatan 2, 769606-0149, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 registrerades 2000-08-18 och förvärvade fastigheten *Olivedal 29:1* i maj 2007. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Rose-Marie Aniés	Ordförande	2017
Jens Wikström	Ledamot	2017
Magnus Östman	Ledamot	2017
Patrik Olsson	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Christina Nordqvist	2017
Kerstin Tothfalusi	2017
Thomas Dahlström	2017

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB	2017
------------------------------------	------

Valberedning

Leila Nygårds	Valberedning	2017
Emelie Jonsson	Valberedning	2017

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 29:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1911.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	5 rok	6 rok
3	11	2	1

Total tomtarea:	712 kvm
Total bostadsarea:	1208 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

ML

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 037 kr och inget planerat underhåll. I reparationer ingår vattenskador med 69 526 kr som föreningen fått ersättning för från försäkringsbolaget. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens ursprungliga underhållsplan upprättades 2007 och reviderades 2012. Styrelsen har sedan 2016 en ny underhållsplan som i likhet med den föregående tagits fram och uppdateras av HSB.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	
Elstambyte	1975	
Rörstambyte	1975	
Sanering av äkta hussvamp	2009	
Översyn av takplåt	2010	
Komplett fasadrenovering	2010	
Uppdatering av värmesystemet	2011	
Renovering av tvättstugan	2012	
Ny tvättmaskin	2013	
Översyn av vissa skorstenar	2013	
Renovering och målning av staket mot Fjällgatan	2013	
Underhåll av takplåt	2014	
Underhåll av gemensam tvättstuga	2015	
Nya entrédörrar till trappuppgångarna	2016	
Ny torktumlare	2016	
 <i>Planerad åtgärd</i>	 <i>År</i>	 <i>Uppskattat belopp</i>
Dränering av gården	2017	182 tkr
Nytt markskikt på gården	2017	123 tkr
Renovering av trappuppgångarna	2017-2018	180 tkr
Ny cirkulationspump	2018	20 tkr
Ny tvättmaskin	2018	33 tkr

ML

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2016. Styrelsen har utöver det konstituerande sammanträdet under 2016 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Nya ytterdörrar i samtliga trappuppgångar (A-E) samt reparationsmurning och putsning. Inköp och installation av ny torktumlare till tvättstugan. Ny takbelysning i ingången från Sjömansgatan 2. Ny och väl genomarbetad underhållsplan som är lätt att korrigera via webben och som styrelsen kontinuerligt arbetar med. Styrelsen har under året ordnat två arbetsdagar, en under våren och en på hösten. Medlemmar har då tillsammans utfört enklare reparationer, plockat in och ut utemöbler och städat gemensamma utrymmen.

Föreningens ekonomi

Brf Sjömansgatan 2 är en liten förening med 17 lägenheter som omsätter cirka 970 000 kronor per år. Inkomsterna kommer uteslutande från medlemmarnas årsavgifter. Föreningens driftkostnader uppgår till cirka 300 000 kronor per år. Vi har genom att arbeta aktivt med löpande avtal, låneomläggning och upphandling vid reparations- och underhållsarbeten successivt sänkt både löpande och engångskostnader vilket har stärkt ekonomin och föreningen är väl rustad inför framtiden.

Under 2016 har styrelsen tillsammans med den tekniske förvaltaren arbetat med att uppdatera och revidera underhålls- och investeringsplanen. Planerade underhåll och investeringar beräknas uppgå till omkring 3 100 000 kronor under perioden 2017-2022. Några av de viktigaste posterna presenteras i avsnittet byggnadens tekniska status. Finansiering av underhålls- och investeringsplanen kommer att ske genom nyttjande av likvida medel samt, på längre sikt, nyupplåning. Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade tills vidare.

Årets resultat 2016 uppgick till 59 000 kronor (jämfört med 65 000 kronor 2015). Exkluderas avskrivningarna uppgår resultatet till 405 000 kronor (jämfört med 407 000 kronor 2015), se not om underskott. Ett gynnsamt ränteklimat och minskade löpande kostnader har de senaste åren resulterat i ett positivt kassaflöde och föreningens likvida medel uppgick på balansdagen 31 december 2016 till ungefär 1 100 000 kronor (jämfört med cirka 851 000 kronor 2015). En del av den uppbyggda likviditeten kommer att användas till att amortera befintliga fastighetslån.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 047	975	970	934	915
Årets resultat	59	65	-59	-171	-196
Årets resultat exkl avskrivningar	405	407	284	57	-74
Resultat efter fondförändringar	-7	-15	-110	-222	-241
Totalt eget kapital	17 084	17 024	16 959	17 017	1 533
Balansomslutning	28 134	28 018	27 947	28 040	12 568
Soliditet %	61	61	61	61	12
Likviditet %	451	469	262	198	186
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	803	803	803	773	757
Driftskostnad, kr / kvm	252	242	246	263	264
Ränta, kr / kvm	85	118	242	316	339
Underhållsfond, kr / kvm	389	335	250	208	171
Lån, kr / kvm	8 940	8 940	8 940	8 940	8 940

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

ML

Årsavgifter

Avgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %. Inga ytterligare höjningar är planerade.

Överlåtelse

Under 2016 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Göteborg Energi	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme

ML

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	13 462 013	404 253	15 309 784	-12 217 118	65 195
Disposition enligt föreningsstämma				65 195	-65 195
Avsättning till underhållsfond		66 000		-66 000	
Omföring uppskrivningsfond			-172 628	172 628	
Årets resultat					59 459
Vid årets slut	13 462 013	470 253	15 137 156	-12 045 295	59 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 979 294
Årets resultat före fondförändring	59 459
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-66 000
Summa över/underskott	-11 985 835

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 985 835**

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

ML

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>
Årsavgifter och hyror	1	970 356	970 193
Övriga rörelseintäkter	2	76 276	4 499
		<u>1 046 632</u>	<u>974 692</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	-74 037	-16 345
Fastighetsavgift/skatt		-21 556	-21 131
Driftskostnader	4	-304 659	-292 709
Övriga kostnader	5	-109 560	-95 157
Personalkostnader	6	-29 110	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-345 851	-342 147
		<u>-884 773</u>	<u>-767 489</u>
Rörelseresultat		<u>161 859</u>	<u>207 203</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	8	267	99
Räntekostnader	9	-102 668	-142 107
Resultat efter finansiella poster		<u>59 458</u>	<u>65 195</u>
Resultat före skatt		<u>59 458</u>	<u>65 195</u>
Årets resultat	10	<u>59 459</u>	<u>65 195</u>

ilv

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	11	26 896 931	27 051 628
Inventarier, verktyg och installationer	12	108 391	59 306
		<u>27 005 322</u>	<u>27 110 934</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 005 322</u>	<u>27 110 934</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12	20 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 999	34 665
		<u>27 011</u>	<u>55 427</u>
Kassa och bank	14	1 101 288	851 340
Summa omsättningstillgångar		<u>1 128 299</u>	<u>906 767</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 133 621</u>	<u>28 017 701</u>

ML

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 462 013	13 462 013
Uppskrivningsfond		15 137 155	15 309 784
Underhållsfond		470 253	404 253
		<u>29 069 421</u>	<u>29 176 050</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	10		
Balanserat resultat		-11 979 294	-12 166 118
Årets resultat		59 459	65 195
Avsättning till underhållsfond		-66 000	-51 000
		<u>-11 985 835</u>	<u>-12 151 923</u>
Summa eget kapital		<u>17 083 586</u>	<u>17 024 127</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	10 800 000	10 800 000
		<u>10 800 000</u>	<u>10 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 936	39 108
Skatteskulder		42 687	41 820
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		66 984	66 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	70 428	46 176
		<u>250 035</u>	<u>193 574</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 133 621</u>	<u>28 017 701</u>

ML

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	161 859
Avskrivningar	345 851
	507 710
Erhållen ränta	267
Erlagd ränta	-102 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-102 401
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	28 416
Ökning(+) av rörelseskulder (2)	56 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 186
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-240 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 239
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-
Årets kassaflöde	249 947
Likvida medel vid årets början	851 340
Likvida medel vid årets slut	1 101 287

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

12/12

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader /Byggnader skrivs av enligt en rak plan	ANTAL år
Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hissar	40 år
Övrigt	40 år
Takmåling	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier tvättmaskin	10 år
Inventarier avfuktare, tvättstuga	10 år
Inventarier arkivskåp	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	970 356	970 193
Summa	970 356	970 193

ML

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	4 437	1 113
Övriga intäkter	2 314	3 235
Försäkringsersättningar	69 526	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-1	151
Summa	76 276	4 499

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 146
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 478
VA & sanitet, installationer	-	3 933
Värme, installationer	-	475
Markytor	818	-
Vattenskador	73 219	2 313
Summa	74 037	16 345

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	40 044	51 480
OVK	20 000	-
Besiktningsskostnader	-	2 625
Serviceavtal	-	4 187
Förbrukningsinventarier	-	845
Förbrukningsmaterial	2 095	1 893
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 621	6 897
El	17 815	17 304
Uppvärmning	136 332	119 080
Vatten och avlopp	39 702	44 353
Avfallshantering	16 645	15 453
Fastighetsförsäkring	8 242	12 377
Hussvamp och skadedjursförsäkring	5 935	1 466
Kabel-TV	12 228	14 749
Summa	304 659	292 709

Not 5 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	1 005	1 266
Förvaltningskostnader	60 031	50 839
Revision	15 625	32 063
Självrisker vid skada	22 100	-
Bankkostnader	2 840	1 527
Övriga externa tjänster	3 002	3 543
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 120
Övriga externa kostnader	4 957	1 799
Summa	109 560	95 157

116

Not 6 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	22 150	-
Summa	22 150	-
Sociala avgifter	6 960	-
Pensionskostnader	-	-
Summa	29 110	-

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	328 248	328 249
Markanläggningar	3 188	3 187
Maskiner och inventarier	14 415	10 711
Summa	345 851	342 147

Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	238	64
Ränteintäkter, skattekonto	29	35
Summa	267	99

Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	102 488	141 989
Räntekostnader för kortfristiga skulder	180	118
Summa	102 668	142 107

ML

Not 10 Resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 979 294
Årets resultat före fondförändring	59 459
Årets avsättning till underhållsfond	-66 000
Summa underskott	-11 985 835

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 985 835
-----------------------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 förvärvade år 2007 själva fastigheten (*Olivedal 29:1*) genom att köpa samtliga aktier i ett dotterbolag som ägdes av den förre fastighetsägaren ett inte helt ovanligt förfaringssätt vid den här tiden. I samband med att man likviderade detta dotterbolag skrevs värdet på fastigheten inte upp med det belopp som motsvarade värdet av aktierna i det förvärvade dotterbolaget. Detta resulterade i en nedskrivning om cirka 18,5 mkr av aktierna i dotterbolaget - trots att fastighetens marknadsvärde motsvarade värdet på aktierna i dotterbolaget innan likvidationen.

Föreningen valde år 2013 att marknadsvärdera fastigheten för att kunna skriva upp fastighetens värde och på så sätt öka föreningens egna kapital. Göteborgs Värderingsinstitut värderade då fastigheten till 28 mkr vilket innebär att föreningens egna kapital har ökat med 15,6 mkr.

jil

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 428 650	19 428 650
-Mark	8 731 199	8 731 199
-Markanläggningar	63 750	63 750
	<u>28 223 599</u>	<u>28 223 599</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Entrédörrar	176 739	
	<u>176 739</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 400 338	28 223 599
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 157 123	-828 874
-Markanläggningar	-14 848	-11 661
	<u>-1 171 971</u>	<u>-840 535</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-328 248	-328 249
-Årets avskrivning på markanläggning	-3 188	-3 187
	<u>-331 436</u>	<u>-331 436</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 503 407	-1 171 971
Redovisat värde	26 896 931	27 051 628
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 120 018	18 271 527
Mark	8 731 199	8 731 199
Markanläggningar	45 714	48 902
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>22 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	22 000 000	17 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>10 000 000</i>

ML

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	94 553	94 553
	<u>94 553</u>	<u>94 553</u>
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	63 500	
	<u>63 500</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	158 053	94 553
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-35 247	-24 536
	<u>-35 247</u>	<u>-24 536</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-14 415	-10 711
	<u>-14 415</u>	<u>-10 711</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-49 662	-35 247
Redovisat värde	108 391	59 306
-Maskiner och inventarier	108 391	59 306

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	12 639
Övriga förutbetalda kostnader	26 999	22 026
	<u>26 999</u>	<u>34 665</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 651	3 000
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 096 337	843 340
Transaktionskonto, SEB	3 300	5 000
	<u>1 101 288</u>	<u>851 340</u>

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	10 800 000	10 800 000
Summa	10 800 000	10 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,16 %	2017-12-28	3 000 000		-	3 000 000
SEB	0,47 %	2017-04-28	2 600 000		-	2 600 000
SEB	1,03 %	2019-04-28	2 600 000		-	2 600 000
SEB	1,36 %	2020-04-28	2 600 000		-	2 600 000
			<u>10 800 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10 800 000</u>

161

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	29 110	-
Upplupna räntekostnader	2 235	7 345
Upplupna driftskostnader	19 575	22 831
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 508	-
	70 428	46 176

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Underhåll av den avjoniseringsapparat som installerades i soprummet 2013. Dränering samt nytt markskikt på gården.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

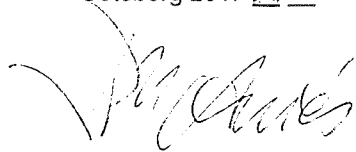
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000

Eventualförpliktelser

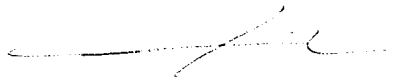
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

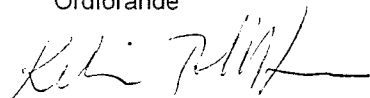
Göteborg 2017-08-29



Rose-Marie Aniés
Ordförande



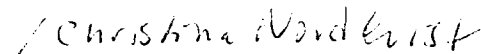
Jens Wikström



Magnus Östman

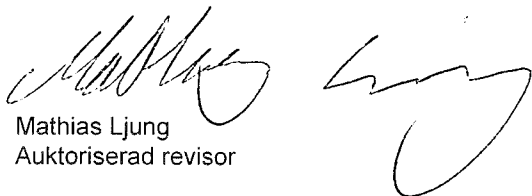


Patrik Olsson



fä →

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-09-12
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2, org. nr 769606-0149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjömansgatan 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

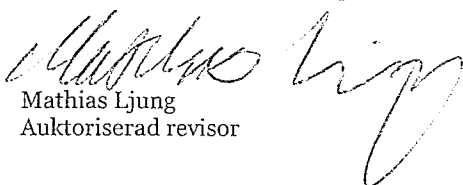
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

