

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HK18 i Göteborg

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen HK18 i Göteborg. Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jennie Josephin Arkblad	Ledamot
Adam Kastö	Ledamot
Karin Linnea Litsmark	Ledamot
Jakob Pontus Zaar	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sofia Pihl	Ordinarie Extern	Grant Thornton
------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2016-11-07. Extra stämma med anledning av ny styrelsemedlem.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 10:18	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

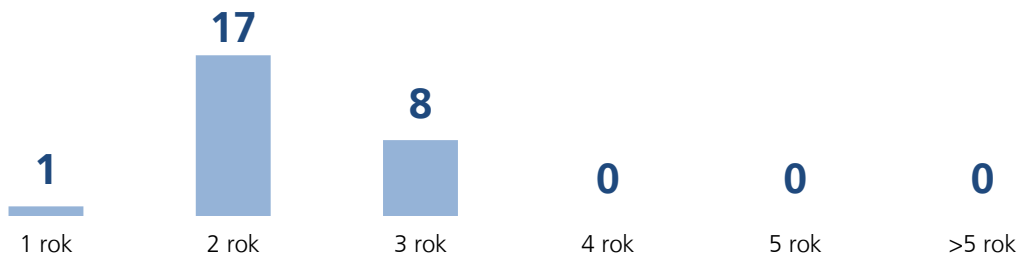
Fastigheten bebyggdes 1893 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 943 m², varav 1 840 m² utgör lägenhetsyta och 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resturang Pad Thai	35 m ²	Tillsvidare
Wasa hårstudio	78 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal med förråd
Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Klottersanering entréport	2016
Inspektionsstege för skorsten	2016
Balkongbygge	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Teknisk förvaltning	SBC
SBC Ekonomisk förvaltning	SBC

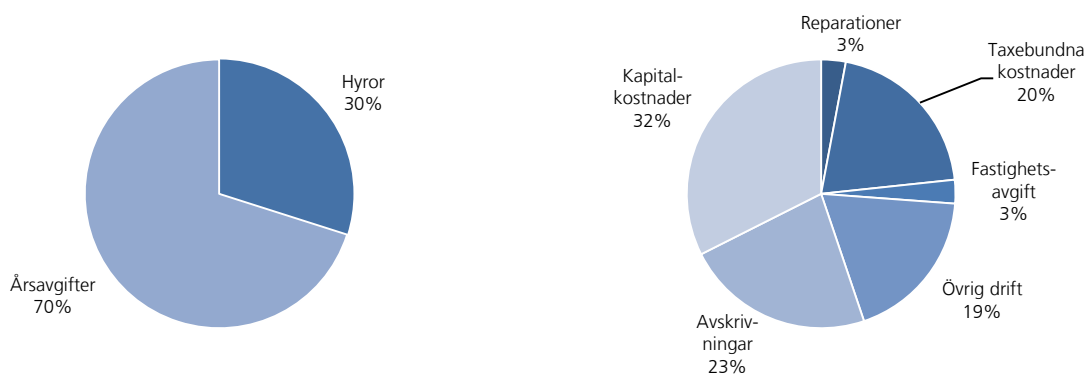
Föreningens ekonomi

Den betydande minskningen av likvida medel jämfört 2015 beror på balkongprojektet och påverkar ej resultatet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 502 123
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 472 175
Finansiella intäkter	328
Minskning kortfristiga fordringar	7 607
Medlemsinsatser	0
Kapitaltillskott	1 393 099
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 873 209
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	764 378
Finansiella kostnader	554 450
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 197 333
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 305 098
	3 821 259
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	554 073
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-948 050

*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

Under året 2016 har följande väsentliga händelser utförts/pågått;

-Tillbyggnation av 11 balkonger har skett mot fastighetens innergård, tillbyggnationen har gjorts av RK-teknik. Teambuilder som var entreprenör för byggnationen av vindslägenheterna har genomfört en slutbesiktning. En inspektionsstege för skorsten har installerats, Porten har klottersanerats samt nya kärl för kompostavfall har installerats i soprummet.

Två nya styrelseledamöter har valts in i styrelsen: Pontus Zaar och Adam Kastö.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 082	2 084
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 922	14 922
Elkostnad/m ² totalyta	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	109	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	285	312
Soliditet (%)	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-157
Nettoomsättning (tkr)	1 472	1 471

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 840 m² bostäder och 103 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	44 309 981	0	0	44 309 981
Kapitaltillskott	1 393 099	1 393 099		0
Fond för yttre underhåll	150 197	75 597	0	74 600
S:a bundet eget kapital	45 853 277	1 468 696	0	44 384 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1557 364	-75 597	-156 537	-1 325 230
Årets resultat	-252 091	-252 091	156 537	-156 537
S:a ansamlad förlust	-1 793 197	-327 688	0	-1 481 767
S:a eget kapital	44 043 822	1 141 008	0	42 902 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 091
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 481 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 597
summa balanserat resultat	-1 809 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 809 454
----------------------------------	-------------------

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	1 472 175	1 471 216
Summa rörelseintäkter		1 472 175	1 471 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-527 774	-573 670
Övriga externa kostnader	Not 4	-236 604	-56 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-405 766	-390 933
Summa rörelsekostnader		-1 170 144	-1 020 667
RÖRELSERESULTAT		302 031	450 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 450	-607 154
Summa finansiella poster		-554 122	-607 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 091	-156 537
ÅRETS RESULTAT		-252 091	-156 537

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 6 68 614 335	67 626 549
Pågående byggnation	Not 7 0	196 219
Summa materiella anläggningstillgångar	68 614 335	67 822 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 614 335	67 822 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 933
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 554 174	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 18 518	16 225
Summa kortfristiga fordringar	572 692	26 226
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 502 123
Summa kassa och bank	0	1 502 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	572 692	1 528 349
SUMMA TILLGÅNGAR	69 187 027	69 351 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 309 981	44 309 981
Kapitaltillskott		1 393 099	
Fond för yttre underhåll	Not 10	150 197	74 600
Summa bundet eget kapital		45 853 277	44 384 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 557 364	-1 325 230
Årets resultat		-252 091	-156 537
Summa fritt eget kapital		-1 809 454	-1 481 767
SUMMA EGET KAPITAL		44 043 822	42 902 815
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 770 410	24 770 410
Summa långfristiga skulder		24 770 410	24 770 410
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		43 549	74 649
Skatteskulder		92 720	88 714
Övriga skulder		50 000	1 443 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	186 526	71 431
Summa kortfristiga skulder		372 795	1 677 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 187 027	69 351 117

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	120 år	120 år
Balkonger	50 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 029 235	1 029 257
Hyror bostäder	190 572	187 572
Hyror lokaler	248 644	252 151
Värmeintäkter	3 719	0
Överlåtelse	0	2 224
Öresutjämning	5	12
	1 472 175	1 471 216

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	83 324
	Fastighetsskötsel beställning	24 565	0
	Snöröjning/sandning	1 600	1 593
	Städning entreprenad	7 344	0
	Sotning	1 500	0
	Hissbesiktning	4 597	0
	Gård	1 930	0
	Förbrukningsmateriel	2 449	0
		43 984	84 917
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	6 938
	Lokaler	10 739	0
	Ventilation	1 698	0
	Elinstallationer	8 803	0
	Hiss	0	688
	Fönster	17 165	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 916	0
		50 321	7 626
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	81 413
		0	81 413
	Taxebundna kostnader		
	El	26 014	25 871
	Värme	212 032	189 181
	Vatten	59 320	54 548
	Sophämtning/renhållning	50 469	52 763
		347 834	322 363
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 507	11 811
	Kabel-TV	21 716	21 232
		37 223	33 043
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 412	44 308
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	527 774	573 670
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	917	922
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	2 750
	Styrelseomkostnader	2 000	0
	Förvaltningsarvode	120 267	40 675
	Administration	8 451	2 600
	Konsultarvode	83 156	9 117
		236 604	56 064

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	389 508	390 933
	Balkonger	16 258	
		405 766	390 933
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 816 056	0
	Nyanskaffningar	1 393 552	68 816 056
	Utgående anskaffningsvärde	70 209 608	68 816 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 189 507	-798 574
	Årets avskrivningar enligt plan	-405 766	-390 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 595 273	-1 189 507
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 614 335	67 626 549
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 887 399	21 887 399
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 011 000	12 978 000
	Taxeringsvärde mark	31 387 000	11 864 000
		50 398 000	24 842 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 987 000	23 064 000
	Lokaler	1 411 000	1 778 000
		50 398 000	24 842 000
Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	196 219
		0	196 219
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	96	68
	Klientmedel hos SBC	554 073	0
	Inkasso	5	0
		554 174	68

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	12 955	0
	Kabel-TV	5 563	0
	Försäkring	0	10 796
	Kabel-TV	0	5 429
		18 518	16 225

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	74 600	0
	Reservering enligt stadgar	75 597	37 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	37 300
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	150 197	74 600

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,130 %	6 500 000	6 500 000	2018-01-28
	SEB	0,500 %	4 916 660	4 916 660	Rörlig ränta
	SEB	0,500 %	6 353 750	6 353 750	Rörlig ränta
	SEB	3,670 %	7 000 000	7 000 000	2021-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		24 770 410	24 770 410	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			24 770 410	24 770 410	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 770 410 kr.

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras arbetet med långsiktigt underhåll och säkerhet intensifieras för att i framtiden undvika oväntade större utgifter;

- I samarbete med SBC initieras en underhållsplan samt energideklaration som beräknas vara klar under 2017. Brandskyddet skall ses över, offerter har begärts in och det systematiska brandskyddsarbetet planeras starta omgående. Hyresjusteringar för de befintliga hyresrätterna i föreningen samt justering av hyra för avsättning av balkongunderhåll för berörda lägenheter.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	2 479	2 138
	Värme	28 419	24 641
	Vatten	30 573	0
	Sophämtning	19 097	878
	Extern revisor	0	9 000
	Ränta	4 122	7 616
	Revisorsringen	0	8 750
	Förutbetalda avgifter och hyror	101 836	18 408
		186 526	71 431

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2017

Jennie Josephin Arkblad
Ledamot

Adam Kastö
Ledamot

Karin Linnea Litsmark
Ledamot

Jakob Pontus Zaar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Sofia Pihl
Extern revisor