



### Valberedning

Pia Kennborn  
Inger Årebo Holmén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 19:12	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 2 flerbostadshus.

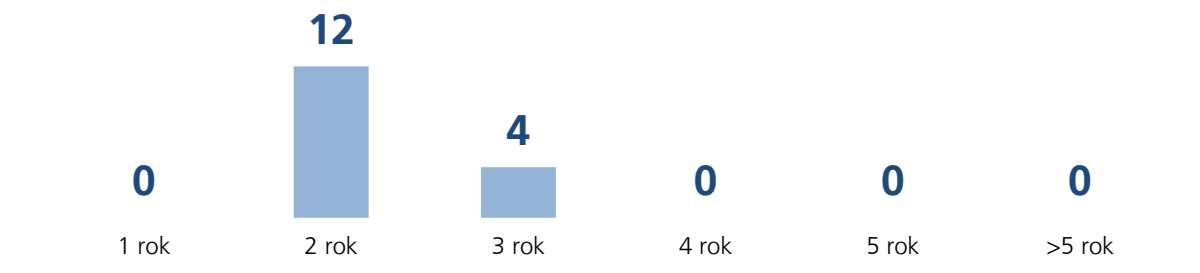
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 445 m<sup>2</sup>, varav 1 445 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny motor i torktumlare	2016	Akut
Ny utsugsfläkt på B-huset	2016	Akut. Enl.plan 2038
Två nya utsugsfläktar på A-huset	2016	Akut. Enl.plan 2038
Ny fläkt i torkrummet	2016	Akut
Reparation och målning i källartrappor	2015	
Portdörr: ommålning, byte skyddsbleck	2015	tidigarelagt från plan (2020)
Renovering tak i torkrum	2014	Akut åtgärd
Renovering tvättstuga	2014	Väggar, golv, tak
Ny nödtelefon i hissen B-huset	2014	Akut åtgärd
Ny tvättmaskin 2	2014	Akut åtgärd
Rensninga och kontroll av avlopps stammar	2013	
Ny central för portlås	2013	Akut åtgärd
Renovering av hiss i A-fastigheten	2013	Totalrenovering.
Målning trapphusens entréhallar	2012	
Reparation av dränering under uteplats lgh 1	2012	
Målningsarbete utvändigt Sockel och ytterdörr.	2010	
Renovera soprummet	2010	
Energideklaration	2009	
Tak- & Fönstermålning	2008	
Nya balkonger	2006	
Värmesystem	2006 - 2007	Byte av termostater mm
Rörstambyte	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta tätlistor fönster	2018	enl.plan
Ny hisskorg, hus B	2020	enl.plan
Spolning av brunnar och ledningar för dagvatten	2020	enl.plan
Måleriarbeten i källare	2020	enl.plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen genom div. leverantörer

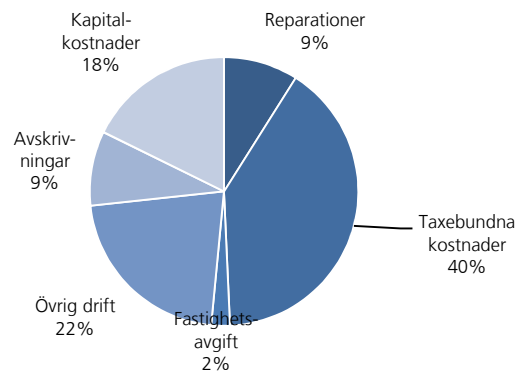
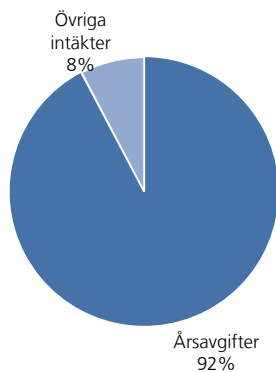
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans. Kassaflödet och likviditetssituationen är positiv.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>638 634</b>	<b>450 627</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	870 456	878 650
Finansiella intäkter	32	198
Ökning av kortfristiga skulder	4 498	22 702
	<b>874 986</b>	<b>901 550</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	520 153	552 847
Finansiella kostnader	126 212	131 718
Ökning av kortfristiga fordringar	463	3 978
Minskning av långfristiga skulder	34 711	25 000
	<b>681 539</b>	<b>713 543</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>832 081</b>	<b>638 634</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>193 447</b>	<b>188 007</b>

\*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

Förutom de reparationer och underhåll som finns beskrivet under rubriken "Utfört underhåll" finns inget att rapportera.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:27

Tillkommande medlemmar:0

Avgående medlemmar:0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:27

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	556	556	556	534
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 195	4 219	4 236	4 254
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	65	46	72
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	78	66	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	33	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	91	117	127
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	131	47	104
Nettoomsättning (tkr)	870	871	870	840

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 445 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 681 349	0	0	13 681 349
Kapitaltillskott	1 661 413	0	0	1 661 413
Fond för yttre underhåll	442 925	109 200	0	333 725
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 785 687</b>	<b>109 200</b>	<b>0</b>	<b>15 676 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-271 672	-109 200	130 682	-293 153
Årets resultat	160 522	160 522	-130 682	130 682
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-111 150</b>	<b>51 322</b>	<b>0</b>	<b>-162 472</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 674 537</b>	<b>160 522</b>	<b>0</b>	<b>15 514 015</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	160 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-162 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-111 150</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-111 150</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	870 456	870 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 918
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>870 456</b>	<b>878 650</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-454 252	-477 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 645	-53 847
Personalkostnader	Not 6	-18 256	-21 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 601	-63 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-583 754</b>	<b>-616 448</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>286 702</b>	<b>262 202</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 212	-131 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 180</b>	<b>-131 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160 522</b>	<b>130 682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>160 522</b>	<b>130 682</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	20 996 720	21 060 321
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 996 720</b>	<b>21 060 321</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 998 720</b>	<b>21 062 321</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	45	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	855 892	662 027
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>855 937</b>	<b>662 027</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11</b>		
Kortfristiga placeringar	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>915 937</b>	<b>722 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 914 657</b>	<b>21 784 348</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 681 349	13 681 349
Kapitaltillskott		1 661 413	1 661 413
Fond för yttre underhåll	Not 12	442 925	333 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 785 687</b>	<b>15 676 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-271 672	-293 153
Årets resultat		160 522	130 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-111 150</b>	<b>-162 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 674 537</b>	<b>15 514 015</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 027 162	6 071 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 027 162</b>	<b>6 071 584</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	34 711	25 000
Leverantörsskulder		60 415	36 469
Skatteskulder		35 346	39 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	82 486	97 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>212 958</b>	<b>198 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 914 657</b>	<b>21 784 348</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	333år	333år
Fastighetsförbättringar	333år	333år
Balkong/terrass	333år	333år
Hiss	20år	20år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	803 246	803 522
Elintäkter	67 200	67 200
Öresutjämning	10	10
	<b>870 456</b>	<b>870 732</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	0	7 918
	<b>0</b>	<b>7 918</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	26 595	25 843
	Sotning	0	2 725
	Hissbesiktning	2 413	0
	Gemensamma utrymmen	697	647
	Gård	2 150	1 724
	Serviceavtal	7 717	7 306
	Förbrukningsmateriel	1 504	6 961
	Fordon	0	199
		<b>41 075</b>	<b>45 405</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	39 900
	Tvättstuga	9 459	800
	Entré/trapphus	0	2 637
	Lås	187	0
	VVS	0	7 038
	Ventilation	18 750	0
	Elinstallationer	0	5 906
	Hiss	0	7 378
	Tak	35 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	15 000
		<b>63 396</b>	<b>78 659</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 969	93 486
	Värme	105 617	113 239
	Vatten	38 392	48 261
	Sophämtning/renhållning	34 325	32 486
		<b>286 303</b>	<b>287 472</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 373	21 482
	Kabel-TV	25 647	25 067
		<b>48 020</b>	<b>46 549</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 458</b>	<b>19 888</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>454 252</b>	<b>477 973</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	1 200
	Medlemsinformation	0	788
	Tele- och datakommunikation	7 048	5 429
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Föreningskostnader	1 162	724
	Styrelseomkostnader	70	0
	Fritids- och trivselkostnader	994	1 157
	Förvaltningsarvode	33 033	31 740
	Administration	1 308	6 429
	Konsultarvode	0	1 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	4 030
		<b>47 645</b>	<b>53 847</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	16 000	16 000
	Sociala kostnader	2 256	5 027
		<b>18 256</b>	<b>21 027</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	38 899	38 899
	Förbättringar	24 702	24 702
		<b>63 601</b>	<b>63 601</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 716 522	21 716 522
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 716 522</b>	<b>21 716 522</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-656 201	-592 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 601	-63 601
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-719 802</b>	<b>-656 201</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 996 720</b>	<b>21 060 321</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 214 965	6 214 965
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 400 000	14 000 000
		<b>36 400 000</b>	<b>25 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 400 000	25 000 000
		<b>36 400 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	19 944	19 526
	Klientmedel hos SBC	832 081	638 634
	Inkasso	3 867	3 867
		<b>855 892</b>	<b>662 027</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 11** KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Handelsbanken SSF Swedish short term asset	517	60 000	0	60 000
		<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	333 725	390 084
Reservering enligt stadgar	109 200	75 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-131 359
<b>Vid årets slut</b>	<b>442 925</b>	<b>333 725</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,800 %	2 008 457	2 028 745	2020-10-30
Handelsbanken	1,660 %	300 000	300 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,650 %	2 014 322	2 028 745	2021-07-30
Handelsbanken	1,810 %	1 739 094	1 739 094	2020-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 061 873</b>	<b>6 096 584</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 711	-25 000	
		<b>6 027 162</b>	<b>6 071 584</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 888 318 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

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

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	0	16 000
	Sociala avgifter	0	5 027
	Ränta	9 903	16 604
	Förutbetalda avgifter/hyror	72 583	60 289
		<b>82 486</b>	<b>97 920</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2017

Daniel Bo Yngve Andreasson  
*Ledamot*

Ingaliill Josée Bake  
*Ledamot*

Carl Jacob Geijer  
*Ledamot*

Tord Anders Gunnar Holmén  
*Ledamot*

Markus Björn Kristoffer Larsson  
*Ledamot*

Leila Gabriella Löfwall  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jan-Ove Helgesson  
*Intern revisor*