

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-05-06 och stadgar registrerades 2005-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Göteborg Olivedal 7:3 med adress Övre Majorsgatan 10 förvärvades 2007. Fastigheten består av två flerbostadshus med 4 våningar. Fastigheten byggdes 1910.

Föreningen upplåter 12 st lägenheter med bostadrätt. Lägenhetsfördelningen är:

1 st 1 rok

11 st 2 rok

TeliaSonera hyr vindsutrymme för basstation.

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har avtal med ComHem.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades vid förvärvet och som sträcker sig till år 2017.

Under hösten 2008 utfördes fasad, tak och fönsterrenoveringar av Kode Plåt som totalentreprenör samt SBC som samordnande konsult. Under hösten byttes även föreningens gemensamma tvättmaskiner, torktumlare och mangel ut. Ett låsbart skalskydd till varje trappuppgång installerades även under 2008.

Under 2013 slutfördes en renovering av brandväggen vi har tillsammans med BRF Övre Majoren och Brf Smugglaren. Brandväggen byggdes på och arbetet genomfördes av Godhemsplåt.

Under 2014 har nya portar till trappuppgångarna installerats.

En radonmätning har genomförts under 2014. Den första mätningen visade på för höga halter i källaren i 10 A samt halter över riktvärdet i lägenhet 7. Radonet kommer ifrån berget som huset står på, och en radonsanering genomfördes i källaren 10A och ett ventilationssystem installerades för att åtgärda problemet. Nya mätningar har genomförts i berörda lägenheterna ovanför källaren för att säkerställa att åtgärden fått effekt, men det slutliga resultatet av dessa mätningar har ännu inte kommit föreningen tillhanda.

Under 2014 genomfördes en besiktning av föreningens fjärrvärmeanläggning vilket resulterade i att ny pump installerades.

Resultaten av radonmätningarna har under 2015 kommit föreningen tillhanda och visar på att halterna är avsevärt minimerade till en nivå som enligt entreprenören inte går att decimera ytterligare.

Under 2015 har föreningen drabbats av två av varandra oberoende fuktskador vilka orsakats av en läckande diskmaskin samt en läckande handdukstork i lägenhet 3 samt lägenhet 5. Skadorna har tillfullo åtgärdats och slutbesiktningar har genomförts utan anmärkning. Föreningens resultat för 2015 har påverkats negativt med kostnader om 110 TSEK som en direkt följd av åtgärdsarbetet för dessa fuktskador.

Under hösten 2016 inleddes arbete med att byta ut dom gamla lägenhetsdörrarna mot nya dörrar i den högsta säkerhetsklassen. Dörrarna är av märket Swedoor och beställdes och installerades utav Kungstens byggvaruhus. Föreningen har i om detta drabbats ekonomiskt negativt om 232 TSEK.

I samband med dörrbytet har även trapphusen genomgått en omfattande renovering. Väggar har spacklats och målats av entreprenören VM Måleri som även fräschade upp handledarna i bägge trapphus. Summa för detta 187 299

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Samtliga armaturer, ljuskällor och el dragningar byttes ut och rörelsesensorer installerades utav entreprenören Hå-Ge El. Kostnad 59 937

Hyresgästen Telia har under hösten anlitat underentreprenörer som har uppdaterat deras tekniska utrustning på taket i uppgång B, till en mindre energikrävande sådan.

Planerade åtgärder:

Ta in offerter om underhållsplaner för fastigheten

Utreda möjligheter för byggnationer av vindsförråd i bägge trapphus

Upprustning av vår del av gården

Föreningen har tecknat avtal Fastighetspartner i Göteborg AB, vilka från och med januari 2016 kommer att hantera den ekonomiska förvaltningen. Städning av trapphus och gemensamma ytor utförs av Becks Städ. Övrig fastighetstillsyn hanteras av bostadsrättsföreningen.

Föreningens säte är Göteborg.

Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	536 272	525 808	538 821	520 139
Res. efter finansiella poster	-102 249	-188 174	-109 160	-63 978
Res. i % av nettoomsättningen	-19	-36	-20	-12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En indexhöjning av avgiften om 2 procent är gjord att börja gälla från och med 1:a januari 2016.

Föreningens likviditet har under året påverkats negativt till följd av de kostnader och utlägg som ovan nämnda dörrprojekt och renovering av trapphus har inneburit.

Under 2016 har lånen lagts om till mer förmånliga räntor hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Styrelsen informerar medlemmarna via e-post och via information på anslagstavlor i föreningens två trapphus och i vissa fall lägges även information i respektive medlems brevlåda. Styrelsen kontaktas genom den postbox som finns markerad i uppgång A.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda möten.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Valberedningen består av Tim Thegerström (sammankallande).

Ordinarie stämma hölls 2016-05-29.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 16.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 16.

Under året har 3 st lägenheter överlåtits.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Kapital tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 720 996	0	242 293	1 256 875	-2 260 464
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			46 800		-46 800
Årets förlust					-102 249
Belopp vid årets utgång	14 720 996	0	289 093	1 256 875	-2 409 513

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 307 264
årets förlust	-102 249
	<u>-2 409 513</u>

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfonden avsätts	46 200
extra avsättning utöver stadgeenlig reservering	13 200
i ny räkning överföres	-2 468 913
	<u>-2 409 513</u>

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens
taxeringsvärde.

Extra avsättning avser balkongfond.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	536 272	525 808
Övriga rörelseintäkter		0	60 774
		<u>536 272</u>	<u>586 582</u>
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	4	-283 795	-269 584
Underhållskostnader		-6 897	-173 143
Övriga externa kostnader		-41 937	-27 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-220 170</u>	<u>-205 088</u>
		-552 799	-675 509
Rörelseresultat		-16 527	-88 927
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-85 844</u>	<u>-99 327</u>
		-85 722	-99 247
Resultat efter finansiella poster		-102 249	-188 174
Årets resultat		<u>-102 249</u>	<u>-188 174</u>

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 112 530	18 058 917
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>32 094</u>	<u>36 969</u>
		18 144 624	18 095 886
Ägarintressen i övriga företag	7	122 645	122 645
Summa anläggningstillgångar		18 267 269	18 218 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	105 874	48 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 089</u>	<u>44 156</u>
		117 963	92 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>13 336</u> ✓	<u>235 719</u>
Summa kassa och bank		13 336	235 719
Summa omsättningstillgångar		131 299	327 940
SUMMA TILLGÅNGAR		18 398 568	18 546 471

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 720 996	14 720 996
Kapitaltillskott		1 256 875	1 256 875
Fond för yttre underhåll		289 093	242 293
		<u>16 266 964</u>	<u>16 220 164</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 307 264	-2 072 289
Årets resultat		-102 249	-188 175
		<u>-2 409 513</u>	<u>-2 260 464</u>
Summa eget kapital		<u>13 857 451</u>	<u>13 959 700</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	<u>4 450 000</u>	<u>4 450 000</u>
Summa långfristiga skulder		4 450 000	4 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 623	31 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 494	105 080
Summa kortfristiga skulder		<u>91 117</u>	<u>136 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 398 568	18 546 471

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	20
Hissar, ledningssystem	25
Dörrar	30
Cirkulationspumpar	40
Trapphus	15
Övrigt	27
Inventarie	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	452 460	443 606
El	24 362	24 760
Hysesintäkter lokaler	43 836	43 801
Balkongunderhåll	13 200	13 200
Övriga intäkter	2 414	441
	<hr/> 536 272	<hr/> 525 808

Not 3 Personal	2016	2015
----------------	------	------

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2016	2015
Städning	20 790	22 633
Förbrukningsmaterial	6 175	931
El	44 793	40 851
VA	30 303	29 647
Gaturenhållning	1 946	1 437
Fjärrvärme	101 494	95 607
Fastighetsförsäkring	11 415	9 900
Avgift Samfällighetsförening	39 560	39 560
Hyror lokaler	0	450
Bredband, TV, Telefoni	13 960	13 652
Fastighetsskatt	13 359	14 916
	<u>283 795</u>	<u>269 584</u>
Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 197 479	19 197 479
Inköp	268 908	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 466 387</u>	<u>19 197 479</u>
Ingående avskrivningar	-1 138 562	-938 349
Årets avskrivningar	-215 295	-200 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 353 857</u>	<u>-1 138 562</u>
Utgående redovisat värde	18 112 530	18 058 917
Redovisat värde byggnader	10 953 890	10 900 277
Redovisat värde mark	7 158 640	7 158 640
	<u>18 112 530</u>	<u>18 058 917</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	15 400 000	11 200 000
	7 000 000	6 200 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>118 539</u>	<u>118 539</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 539	118 539
Ingående avskrivningar	-81 570	-76 695
Årets avskrivningar	-4 875	-4 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-86 445</u>	<u>-81 570</u>
Utgående redovisat värde	32 094	36 969

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 7 Ägarintressen i övriga företag		2016-12-31	2015-12-31
Företag		Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte	andel %	
		122 645	122 645
Samfällighetsföreningen Övre Majorsgatan	Göteborg	21,50%	
		<u>122 645</u>	<u>122 645</u>

Avser delägarskap om 21,5 % i Samfällighetensföreningen Övre Majorsgatan. Övriga delägare är Brf Oasen 52 % och Brf Övre Majoren 26,5 %. Samfälligheten förvaltar gemensam gård och soprum för de tre bostadsrättsföreningarna.

Andelsägarna beslöt under 2010 att lösa samfällighetens lån genom att ta upp lån i varje bostadsrättsförening efter andel för att genom minskade räntekostnader sänka föreningens kostnader. Under 2014 var substansvärdet på föreningens andel i samfälligheten 122 645 kr. Substansvärde för 2015 och 2016 är ännu ej framräknat.

Not 8 Övriga fordringar	2016	2015
Klientmedel	75 627	32 376
Skattefordran	22 879	8 009
Övriga fordran	7 368	7 680
	<u>105 874</u>	<u>48 065</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,16	200 000	C
Handelsbanken	1,16	350 000	C
Handelsbanken	1,07	1 300 000	C
Handelsbanken	1,25	1 300 000	C
Handelsbanken	1,25	1 300 000	C
		<u>4 450 000</u>	C
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 450 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			4 450 000

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

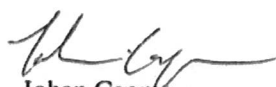
NOTER

Not 10 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 703 000	5 703 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

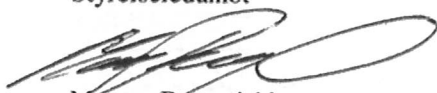
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Göteborg 2017-




Johan Cagno
Styrelseledamot

Johan Nicander
Styrelseledamot

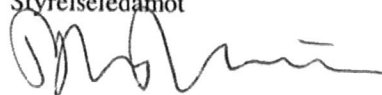


Marcus Rosendahl
Styrelseledamot



Emma Stake
Styrelseledamot

Tim Thegerström
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017



Gustav Thellqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 10

Organisationsnummer: 769613-5354

Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslutet, redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen på ett sådant sätt att jag i rimlig grad försäkrat mig om att bokslutet 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 den upprättat bokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder samt styrelsens protokoll. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med gällande regler och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker:

- Att resultat-och balansräkningen fastställs
- Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Halmstad den 17 maj 2017



Gustav Thellqvist