

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glasbjörken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbjörken

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1985-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jacob Campanello	Ordförande
Sanna Berglund	Sekreterare
Maria Hansen	Ledamot
Robert Holmdahl	Ledamot

Mikael Forss	Suppleant
Jan Wetterlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emma Rittgård	Ordinarie Intern	Revisor
Sofia Berglund	Suppleant Intern	Revisor

Valberedning

Adam Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 7:15	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1877 och består av 1 flerbostadshus.

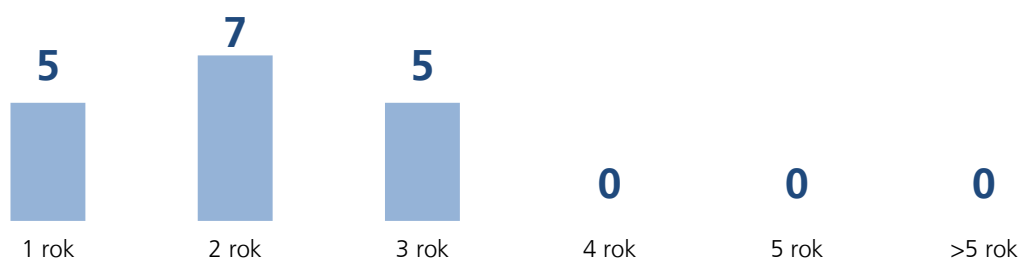
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 334 m², varav 1 083 m² utgör lägenhetsyta och 251 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	125 m ²	3 år rullande
IT/Kontor	125 m ²	9 månader rullande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Innergård
Trapphus
Soprum
Källarutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning/filmning servis spillvatten	2016
Spolning/rensning dagvatten gård	2016
OVK	2016
Nya radiatorer i restauranglokal	2016
Relining delar av dagvatten gård	2016
Avvägning grundrörelser	2015
Nya element restaurangen	2015
Ny ventilationsfläkt källarutrymme B-huset	2015
Totalrenovering av fasad mot Viktoriagatan	2014
Fönsterbyte i samtliga lägenheter	2014
Ommålning av samtliga tak	2014
Ny ventilationsfläkt B-huset	2014
Renovering av fönster i trapphus	2014
Renoverat takläckage i kontorslokal	2013
Lagat putsskada på ytterfasad	2013
Byte av elcentral	2012
Ny köksdörr restaurang	2011
Snörasskydd	2011
Ny entrédörr lokal	2009
Ny yttertrappa lokal	2009
Trädäck	2008
Nytt sophus	2008
Ny belysning gård / trapphus	2008
Planteringar	2008
Relining av dagvattenledning	2007
Markberedning innergård/entré	2007
Ommålning trapphus	2007
Lagning och målning tak	2006
Renovering av balkonger	2006
Omputsning av fasad	2006
Målning av fönster	2006
Renovering av samtliga badrum	2006
Nya maskiner tvättstuga	2005
Rörstambyte	1981
Elstambyte	1981
Planerat underhåll	År
Byte ca 2 fläktar med reglering	2017
Byte termostatventiler/injustering värme	2017
Byte maskinutrustning tvättstuga	2018
Ytskiktsrenovering tvättstuga	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Sigma Att Nils Woefler
Städning	Latifa Städ & Fastighetservice

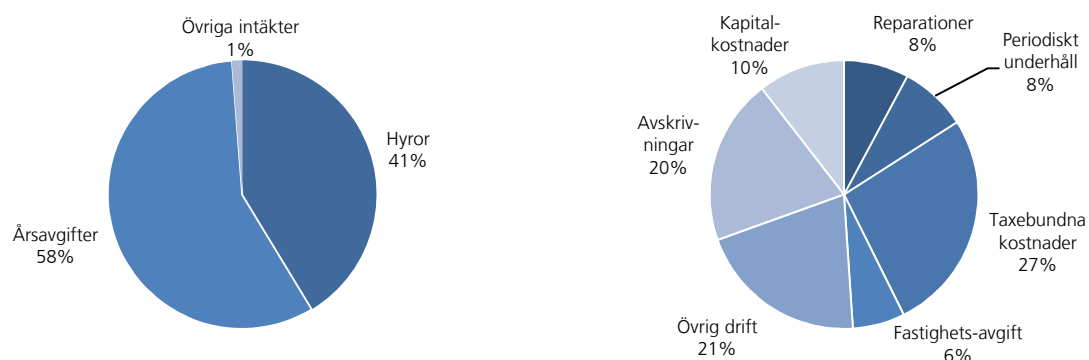
Föreningens ekonomi

Lagt om ett av de tre lånen och låst räntan på en väsentligt lägre nivå än tidigare vilket påverkar föreningens ekonomi positivt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	447 995	459 356
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 086 144	1 094 002
Finansiella intäkter	197	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 029
Ökning av kortfristiga skulder	47 751	0
	1 134 091	1 120 074
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	662 451	652 167
Finansiella kostnader	102 475	218 685
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	59 108
Ökning av kortfristiga fordringar	65	0
Minskning av långfristiga skulder	170 000	152 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 975
	934 991	1 131 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	647 095	447 995
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 101	-11 361

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	576	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 789	1 731	1 546	1 663
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 120	10 277	10 418	8 783
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	11
Värmekostnad/m ² totalyta	115	102	87	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	164	213	230
Soliditet (%)	55	55	54	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	133	40	-1 095	61
Nettoomsättning (tkr)	1 086	1 072	1 024	1 054

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 083 m² bostäder och 251 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	12 705 324	0	0	12 705 324
Upplåtelseavgifter	1 731 804	0	0	1 731 804
Fond för yttre underhåll	385 343	199 792	-40 512	226 063
S:a bundet eget kapital	14 822 471	199 792	-40 512	14 663 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 057 595	-199 792	80 112	-937 916
Årets resultat	130 716	133 070	-39 600	39 600
S:a ansamlad förlust	-926 880	-66 722	40 512	-898 315
S:a eget kapital	13 895 591	133 070	0	13 764 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	130 716
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-857 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 792
summa balanserat resultat	-926 880

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

76 995
-849 885

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	1 086 144	1 071 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 200
Summa rörelseintäkter		1 086 144	1 094 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-573 090	-528 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 593	-81 969
Personalkostnader	Not 6	-40 767	-41 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 699	-183 593
Summa rörelsekostnader		-853 150	-835 759
RÖRELSERESULTAT		232 994	258 242
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 475	-218 685
Summa finansiella poster		-102 278	-218 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 716	39 600
ÅRETS RESULTAT		130 716	39 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 24 497 655	24 688 355
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	24 497 655	24 688 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 497 655	24 688 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 666 344	444 426
Summa kortfristiga fordringar	666 344	444 426
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 914	31 667
Summa kassa och bank	8 914	31 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	675 258	476 093
SUMMA TILLGÅNGAR	25 172 914	25 164 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 437 128	14 437 128
Fond för yttre underhåll	Not 11	385 343	226 063
Summa bundet eget kapital		14 822 471	14 663 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 057 595	-937 916
Årets resultat		133 070	39 600
Summa fritt eget kapital		-924 526	-898 315
SUMMA EGET KAPITAL		13 897 945	13 764 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 790 000	10 960 000
Summa långfristiga skulder		10 790 000	10 960 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	170 000	170 000
Leverantörsskulder		116 165	90 370
Skatteskulder		4 726	2 821
Övriga skulder		60 244	47 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	133 834	128 834
Summa kortfristiga skulder		484 969	439 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 172 914	25 164 447

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
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	623 971	623 971
Hyror lokaler momspliktiga	448 914	434 605
Vattenintäkter	3 780	3 773
Värmeintäkter	9 450	9 431
Öresutjämning	29	22
	1 086 144	1 071 802

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	22 200
	0	22 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	20 305	20 209
	Städning entreprenad	47 456	51 888
	Sotning	2 523	6 242
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 293	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 369
	Gård	1 069	2 498
	Serviceavtal	5 716	0
	Förbrukningsmateriel	99	4 109
	Brandskydd	0	2 142
		82 462	89 458
	Reparationer		
	Lokaler	2 582	0
	Tvättstuga	1 500	5 004
	Lås	3 843	0
	VVS	64 147	32 274
	Elinstallationer	2 495	23 462
	Fönster	0	5 414
		74 567	66 154
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	76 995	0
	Fönster	0	40 512
		76 995	40 512
	Taxebundna kostnader		
	El	12 869	11 674
	Värme	153 170	136 235
	Vatten	44 008	40 662
	Sophämtning/renhållning	44 651	40 385
		254 698	228 957
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 475	13 034
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	11 276	11 113
		24 751	46 347
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 616	57 471
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	573 090	528 898
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	900
	Tele- och datakommunikation	3 714	3 265
	Juridiska åtgärder	0	2 200
	Hysesförluster	0	1 132
	Föreningskostnader	78	230
	Fritids- och trivselkostnader	781	1 075
	Förvaltningsarvode	37 763	36 282
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 750
	Administration	2 087	2 742
	Konsultarvode	0	25 221
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		48 593	81 969

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 046	31 400
	Sociala kostnader	9 721	9 900
		40 767	41 300
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	107 712	107 712
	Förbättringar	82 987	75 881
		190 699	183 593
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 316 940	24 520 944
	Nyanskaffningar	0	795 997
	Utgående anskaffningsvärde	25 316 940	25 316 940
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-628 586	-444 993
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 699	-183 593
	Utgående avskrivning enligt plan	-819 285	-628 586
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 497 655	24 688 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 444 974	8 444 974
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 165 000	14 271 000
	Taxeringsvärde mark	18 641 000	10 763 000
		33 806 000	25 034 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 000 000	21 400 000
	Lokaler	3 806 000	3 634 000
		33 806 000	25 034 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	11 741	11 741		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	11 741	11 741		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-11 741	-11 741		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 741	-11 741		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	28 163	28 098		
	Klientmedel hos SBC	638 181	416 328		
		666 344	444 426		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	226 063	526 271		
	Reservering enligt stadgar	199 792	199 792		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 512	-500 000		
	Vid årets slut	385 343	226 063		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,790 %	3 695 000	3 755 000	2017-06-02
	Nordea	0,490 %	3 710 000	3 770 000	2019-11-13
	Nordea	1,540 %	3 555 000	3 605 000	2020-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		10 960 000	11 130 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 000	-170 000	
			10 790 000	10 960 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 110 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 298 000	12 298 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationsjustering till följd av OVK.

Mindre planerade underhåll ska göras.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	31 409	31 763
	Sociala avgifter	9 869	10 014
	Ränta	8 302	9 238
	Konsultarvode	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	84 254	77 819
		133 834	128 834

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 5 2017



Jacob Campanello
Ordförande



Sanna Berglund
Sekreterare

Maria Hansen
Ledamot



Robert Holmdahl
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017



Emma Rittgård
Intern revisor

Till årsmötet i

Bostadsrättsföreningen Glasbjörken

Organisationsnummer 716408-9042

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2016 i Brf Glasbjörken. Styrelsen har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar innebär att uttala mig om årsbokslutet på grundval av revisionen.

Revisionen har genomförts enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 5/5 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emma Rittgård', with a long horizontal flourish extending to the right.

Emma Rittgård
Internrevisor