

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Richertsgatan 12



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

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 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 omlängre 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 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulla Maj-Lis Edvardsson	Ledamot
M-A Falkman von Bültzingslöwen	Ledamot
Karin Elisabet Forsman	Ledamot
Ingrid Margareta Svensson	Ledamot

Anna Margareta Antby	Suppleant
Edvin Samuel Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Friedrich WG I von Bültzingslöwen	Ordinarie Intern
-----------------------------------	------------------

Valberedning

Margareta Svensson	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

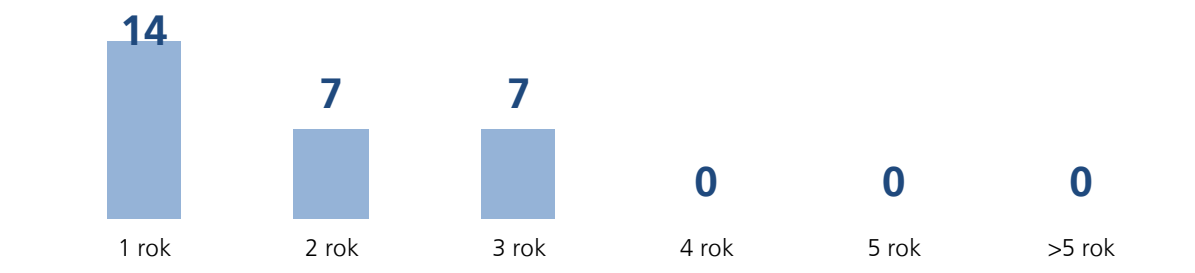
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m², varav 1 449 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Besiktning av fönster och balkongdörrar	2016
Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.	2016
OVK besiktning slutförd	2015
Spolning och filmning av dagvattenssystemet	2015
Målning trapphus	2014
Spolning avloppsstammar	2014
Sammankopplade brandvarnare i trapphus	2014
OVK besiktning	2014
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus	2014
Underhåll fönster trapphus	2014
Byte värmepump	2013
Injustering värmesystem	2013
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2013
Ny porttelefon	2012
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Yttertak, renovering & målning	2010
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Yttertak, bättring	2004
Ventilation	2004
Rörstambyte	1991
Renovering av balkonger	1991
Omputsning av fasad	1991
Elstambyte	1991
Hiss, styrning	1991
Kakel i tvättstugan	1991
Yttertak, målning	1991
Målning trapphus & källare	1991
Planerat underhåll	År
Byte hiss	2018
Energideklaration	2019
Byte sopsug rörsystem	2020
Byte sopsug tank	2020
OVK besiktning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Com Hem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gaturenhållningen Göteborg

Föreningens ekonomi

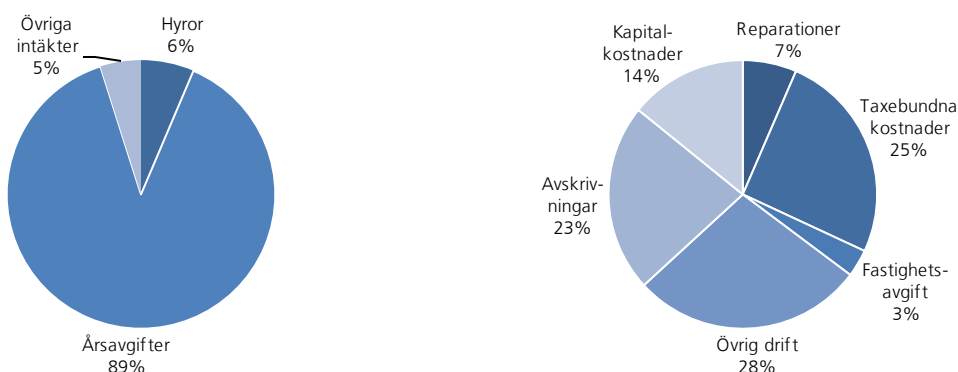
Föreningens ekonomi är god. Juli månad 2016 var avgiftsfri. Ingen avgiftsfri månad planeras 2017.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	948 643	760 923
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 100 420	1 046 837
Finansiella intäkter	95	65
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 431
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 428
	1 100 515	1 106 761
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	691 919	723 988
Finansiella kostnader	155 034	195 053
Ökning av kortfristiga fordringar	632	0
Minskning av kortfristiga skulder	16 204	0
	863 789	919 041
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 185 369	948 643
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	236 726	187 720

*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

En besiktning av fönster och balkongdörrar har genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	703	703	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 172	1 172	1 172	1 172
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 695	6 695	6 695	6 695
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	107	107	88	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	135	160	183
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	-120	-167	-61
Nettoomsättning (tkr)	1 047	1 047	1 047	1 135

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder.

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	14 795 359	0	0	14 795 359
Upplåtelseavgifter	2 857 180	0	0	2 857 180
Fond för yttre underhåll	977 413	190 350	0	787 063
S:a bundet eget kapital	18 629 952	190 350	0	18 439 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 266 888	-190 350	-119 889	-956 648
Årets resultat	5 813	5 813	119 889	-119 889
S:a ansamlad förlust	-1 261 075	-184 537	0	-1 076 537
S:a eget kapital	17 368 877	5 813	0	17 363 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 076 538
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 350
summa balanserat resultat	-1 261 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 261 075
----------------------------------	-------------------

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	1 046 658	1 046 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 762	180
Summa rörelseintäkter		1 100 420	1 046 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-460 910	-497 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 716	-174 962
Personalkostnader	Not 6	-53 293	-51 146
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 750	-247 750
Summa rörelsekostnader		-939 668	-971 738
RÖRELSERESULTAT		160 752	75 099
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 034	-195 053
Summa finansiella poster		-154 939	-194 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 813	-119 889
ÅRETS RESULTAT		5 813	-119 889

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 633 976	25 881 726
Summa materiella anläggningstillgångar	25 633 976	25 881 726
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 636 776	25 884 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 175 290	937 244
Summa kortfristiga fordringar	1 175 290	937 244
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	21 256	21 944
Summa kassa och bank	21 256	21 944
SUMMAOMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 196 546	959 188
SUMMATILLGÅNGAR	26 833 322	26 843 714

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 652 539	17 652 539
Fond för yttre underhåll	Not 11	977 413	787 063
Summa bundet eget kapital		18 629 952	18 439 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 266 888	-956 648
Årets resultat		5 813	-119 889
Summa fritt eget kapital		-1 261 075	-1 076 537
SUMMA EGET KAPITAL		17 368 877	17 363 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 300 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		9 300 000	9 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26 106	51 384
Skatteskulder		2 713	2 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	135 626	126 869
Summa kortfristiga skulder		164 445	180 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 833 322	26 843 714

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	113 år	113 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år
Balkonger	33 år	33 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	976 288	976 288
Hyror bostäder	70 311	70 311
Öresutjämning	60	58
	1 046 658	1 046 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	53 762	0
Övriga intäkter	0	180
	53 762	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 043	1 946
	Snöröjning/sandning	0	684
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 426
	Hissbesiktning	1 516	1 525
	Serviceavtal	6 738	6 598
	Förbrukningsmateriel	1 818	3 603
	Brandskydd	1 131	1 288
		15 246	64 070
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 975	9 656
	Sophantering/återvinning	0	21 028
	Entré/trapphus	4 776	0
	Lås	2 638	620
	VVS	6 442	0
	Ventilation	0	26 391
	Elinstallationer	0	2 784
	Hiss	0	3 385
	Fönster	0	1 960
	Vattenskada	55 620	0
		71 451	65 824
	Taxebundna kostnader		
	El	29 202	29 093
	Värme	154 604	154 631
	Vatten	61 650	61 479
	Sophämtning/renhållning	29 322	27 097
	Grovsopor	3 884	2 073
		278 662	274 373
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 960	19 603
	Kabel-TV	40 087	39 206
		60 047	58 809
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 504	34 804
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	460 910	497 880
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	4 596	1 200
	Tele- och datakommunikation	6 056	5 631
	Inkassering avgift/hyra	0	1 025
	Revisionsarvode extern revisor	0	750
	Föreningskostnader	4 230	4 000
	Förvaltningsarvode	145 013	146 551
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 926
	Administration	3 779	4 905
	Konsultarvode	9 328	1 260
	Föreningsavgifter	144	144
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		177 716	174 962

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 428	41 500
	Sociala kostnader	10 865	9 646
		53 293	51 146
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	171 023	171 023
	Förbättringar	76 727	76 727
		247 750	247 750
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 399 240	27 399 240
	Utgående anskaffningsvärde	27 399 240	27 399 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 517 514	-1 269 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 750	-247 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 765 264	-1 517 514
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 633 976	25 881 726
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	14 000 000
		41 000 000	30 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 000 000	30 000 000
		41 000 000	30 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 177	10 545
	Klientmedel hos SBC	1 164 113	926 699
		1 175 290	937 244
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	787 063	772 090
	Reservering enligt stadgar	190 350	190 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-175 377
	Vid årets slut	977 413	787 063

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	0,900 %	1 650 000	1 650 000	2017-02-28
SEB	1,360 %	1 450 000	1 450 000	2020-01-28
SEB	1,120 %	3 100 000	3 100 000	2019-01-28
SEB	2,810 %	3 100 000	3 100 000	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	9 300 000	9 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		9 300 000	9 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 300 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eventuella åtgärder p.g.a. besiktning som genomförts av fönster och balkongdörrar.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	1 582	974
	Förutbetalda avgifter och hyror	94 618	86 469
		135 626	126 869

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10/4 2017

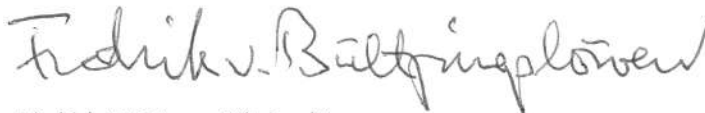

Ulla Maj-Lis Edvardsson
Ledamot


M-A Falkman von Bültzingslöwen
Ledamot


Karin Elisabet Forsman
Ledamot


Ingrid Margareta Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2017


Friedrich W G I von Bültzingslöwen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för BRF RICHERTSGATAN 12 (769608-9114)

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31, får efter slutförd revision avge följande berättelse:

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar som lämnar upplysning om verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, föreslår jag föreningsstämman

att fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen,

att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar, samt

att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Göteborg 2017-03-27



Friedrich von Bültzingslöwen

Intern revisor