

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg

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 2015 och 2044.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, Eriksbergs samfällighetsförening som förvaltar sophantering och Eriksbergsplatåns parkeringssamfällighet som förvaltar parkeringsplatser.

Styrelsen

Tilman Nikolaus Bahrke	Ledamot	
Rose-Marie Edith Solgun Björklund	Ledamot	
Sahar Bokharai	Ledamot	
Marco Chocilowicz	Ledamot	Flyttat
Hiie Luule Hagberg	Ledamot	

Ulla Birgitta Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jon Nilsson

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Mikael Andersson

Sammanställande

Elisabeth Westlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 77:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

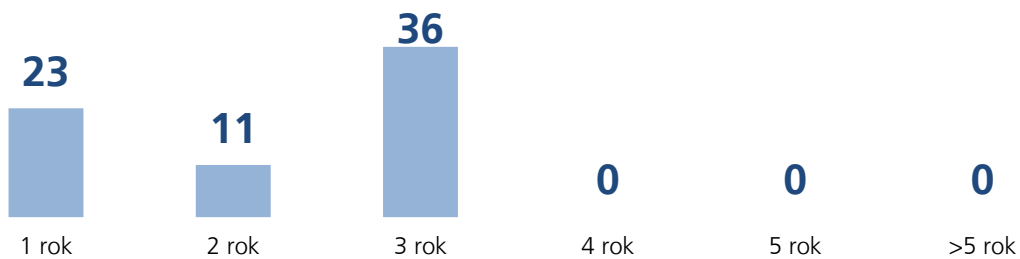
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 4 081 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sannegården 77:2

Kommentar

Föreningen har 2010-09-28 förvärvat fastigheten.

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

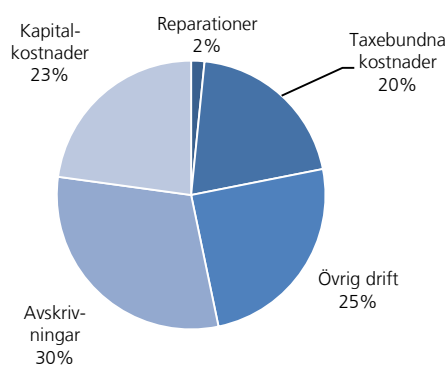
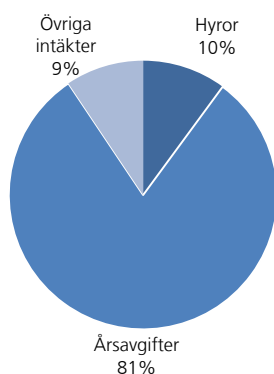
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 319 348	945 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 029 429	2 984 084
Finansiella intäkter	88	285
Ökning av kortfristiga skulder	50 823	38 972
	3 080 341	3 023 341
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 430 921	1 279 679
Finansiella kostnader	698 173	822 910
Ökning av kortfristiga fordringar	146 275	19 917
Minskning av långfristiga skulder	527 216	527 216
	2 802 585	2 649 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 597 104	1 319 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	277 756	373 618

*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

Gården

Det var problem med snöröjningen i början av året. Ansvaret borde ha legat på SBC. Nytt avtal har nu skrivits.

Vi har inte heller varit helt nöjda med ogräsrensningen i rabatterna, vilket vi påpekat för SBC.

Cykelinventering har genomförts både på gården och i cykelrummet.

En slangvinda har köpts in för bevattning av häckarna.

Gran och medlemmarnas skräp forslades bort i januari.

I maj planterades smultron och hallonbuskar på gården. Gårdsfesten avslutades med korvgrillning. Ett tiotal personer deltog.

Vid 84:an upptäcktes gröna larver. Beslutades att ingen giftbesprutning skulle användas. Larverna spolades bort med högtryckstvätt, som sedan försvann på naturlig väg.

Vi har en del katter på gården, som håller bort mössen. Vi arbetar vidare på en bra lösning för sandlådan, där skyddsduken har gått sönder och inte går att fästa.

Besiktningsskott över lekplatsen inväntas från JM.

Garaget

Garageportens motor har inte fungerat och åtgärdades i februari. Det ligger som ett garantiärende hos grannföreningen Brf. Visan.

I garaget har vi även haft problem med vattenansamling. Detta har dokumenterats med foton. Styrelseledamöter har själva tömt garaget på vatten. Efter ingående samtal med JM har de nu förhoppningsvis åtgärdat felet, som gick under garantin. Fukten i garaget ligger som ett garantiärende.

Styrelsen har nu helt tagit över garageuthyrningen, då vi upptäckt att SBC inte alltid haft koll på att vi har tre månaders uppsägningstid och därmed har vi missat en hel del intäkter.

En garageplats fanns ledig i slutet av året.

Trapphusen

Trasiga takplattor har bytts ut. Fina tavlor med Eriksbergsmotiv har köpts in och hängts upp på väggarna. Trapphusen dekorerar med tomtar under juletid. Skylten "Snickarbo" har kommit upp på dörren i 84:ans trapphus. Sopborste och skyffel har köpts in till "Snickarboan".

Tillsammans med SBC har styrelsen gått en rond, där det visade sig att barnvagnar och andra saker fanns ute i trapphusen, vilket inte är bra om man behöver utrymma vid eventuell brand. I en trappuppgång fanns det mattor utanför nästan alla dörrar och det ser mycket smutsigt ut, eftersom det inte städas där, var och en måste själv hålla rent om man har sin matta där.

Balkong/uteplatser

Efter en motion från en medlem har vi sökt och fått bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Bygglovet trädde i kraft i jan 2016 och varar i 5 år, dvs. t.o.m. december 2020. Vi använder oss av Svenska Lumon AB som entreprenör.

Källare/soprum

Folk lämnar skräp/föremål i källargångarna och soprummet. Detta utgör brandfara och ser inte heller trevligt ut. Beslut om uppsättning av videokamera har därför tagits.

Filter

Vi har köpt in nya filter för elementen i bostäderna, som bostadsinnehavarna själv fick byta ut.

Telia

Vi har haft stora problem med Telia. Alla bostadsinnehavare uppmanades att meddela styrelsen om sina problem via en enkät och samtidigt ringa Telia direkt. Det gav direkt effekt och vi fick till ett "grupparende". Telia upptäckte då att felet berodde på en switch i garaget. Som kompensation har vi fått SEK 5000:-.

Besiktning

Femårsbesiktningen har nu utförts. Sista besiktningdagen var den 31 december 2016.

Styrelsen utför besiktning av lägenhet vid flytt, för att se att inga skador har uppkommit, som berör föreningen.

Andra föreningar

Vi har haft två möten med vår grannförening Brf Visan. Styrelsemötena hålls i tur och ordning hos respektive ledamot för att hålla ner föreningens kostnader.

Vi har blivit medlemmar i Bostadsrätterna, där både styrelsen och bostadsinnehavarna kan få gratis juridisk hjälp och många tips och råd. Vi har även gått med i Eriksbergs företagarförening, för att kunna hålla oss informerade om vad som händer i området.

Rose-Marie Björklund har blivit omvald som suppleant på ett år i Eriksbergsplatåns parkeringssamfällighet, vid deras årsmöte våren 2016.

Loole Hagberg har blivit omvald som suppleant på ett år i Eriksbergs samfällighetsförening, vid deras årsmöte våren 2016.

Övrigt

Två av våra styrelseledamöter har lämnat styrelsen på grund av flytt.

Föreningen har fått bekosta en klottersanering på husfasaden utanför 92:an.

Hemsidan har ca 300 besökare varje månad.

Portkoden byttes ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112 st

Tillkommande medlemmar: 28 st

Avgående medlemmar: 31 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	580	580	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 083	8 212	8 341	8 471
Elkostnad/m ² totalyta	36	34	29	41
Värmekostnad/m ² totalyta	67	48	39	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	27	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	202	252	283
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-48	-214	496
Nettoomsättning (tkr)	3 026	2 958	2 963	2 937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 081 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	74 995 000	0	0	74 995 000
Upplåtelseavgifter	43 205 000	0	0	43 205 000
Fond för yttre underhåll	1 020 320	326 515	0	693 805
S:a bundet eget kapital	119 220 320	326 515	0	118 893 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-315 496	-326 515	-47 622	58 641
Årets resultat	-28 979	-28 979	47 622	-47 622
S:a ansamlad förlust	-344 475	-355 494	0	11 019
S:a eget kapital	118 875 845	-28 979	0	118 904 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-28 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 515
summa balanserat resultat	-344 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-344 475
----------------------------------	-----------------

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	3 025 775	2 958 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 655	25 935
Summa rörelseintäkter		3 029 429	2 984 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-829 658	-688 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 051	-499 794
Personalkostnader	Not 6	-90 212	-91 095
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-929 402	-929 402
Summa rörelsekostnader		-2 360 323	-2 209 081
RÖRELSERESULTAT		669 106	775 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 173	-822 910
Summa finansiella poster		-698 085	-822 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28 979	-47 622
ÅRETS RESULTAT		-28 979	-47 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 685 585	151 613 286
Maskiner och inventarier	Not 9	3 576	5 278
Summa materiella anläggningstillgångar		150 689 162	151 618 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 689 162	151 618 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 757	4 777
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 762 410	1 383 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 355	0
Summa kortfristiga fordringar		1 812 522	1 388 491
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 306	2 306
Summa kassa och bank		2 306	2 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 814 828	1 390 797
SUMMA TILLGÅNGAR		152 503 989	153 009 361

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 020 320	693 805
Summa bundet eget kapital		119 220 320	118 893 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-315 496	58 641
Årets resultat		-28 979	-47 622
Summa fritt eget kapital		-344 475	11 019
SUMMA EGET KAPITAL		118 875 845	118 904 824
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 457 932	32 985 148
Summa långfristiga skulder		32 457 932	32 985 148
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	527 216	527 216
Leverantörsskulder		223 312	139 134
Övriga skulder		11 500	9 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 184	443 839
Summa kortfristiga skulder		1 170 212	1 119 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 503 989	153 009 361

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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
Inventarier	7 år	7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 439 602	2 368 551
Årsavgifter - bortfall	-346	0
Hyror parkering	0	5 700
Hyror garage	305 520	304 000
Kabel-TV intäkter	168 000	168 000
Bredbandsintäkter	15 960	15 960
Vattenintäkter	14 280	14 280
Varmvattenintäkter	82 737	81 630
Öresutjämning	22	29
	3 025 775	2 958 149

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	10 950
Övriga intäkter	3 655	14 985
	3 655	25 935

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	14 981	5 031
	Snöröjning/sandning	2 268	3 864
	Hissbesiktning	0	933
	Bevakning	1 889	0
	Gemensamma utrymmen	987	0
	Gård	7 926	3 099
	Serviceavtal	89 876	68 727
	Förbrukningsmateriel	9 997	8 606
		127 925	90 260
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 333	0
	Sophantering/återvinning	0	963
	Lås	3 314	16 355
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 173
	Ventilation	24 540	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 660	0
	Hiss	10 666	8 866
	Skador/klotter/skadegörelse	3 125	4 678
	Vattenskada	0	21 844
		49 639	53 879
	Taxebundna kostnader		
	El	148 078	137 953
	Värme	271 623	197 620
	Vatten	134 770	108 598
	Sophämtning/renhållning	65 861	1 350
		620 332	445 521
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 762	30 823
	Samfällighetsavgift	0	68 308
		31 762	99 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	829 658	688 790
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	7 350	3 000
	Tele- och datakommunikation	177 482	182 467
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 625
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	3 622	6 407
	Styrelseomkostnader	3 973	1 842
	Fritids- och trivselkostnader	0	826
	Förvaltningsarvode	282 932	271 632
	Administration	11 701	8 226
	Konsultarvode	0	8 144
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	0
		511 051	499 794

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Kostnadsersättningar	0	11
	Sociala kostnader	20 212	21 084
		90 212	91 095
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	927 701	927 701
	Inventarier	1 701	1 701
		929 402	929 402
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 700 000	153 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	153 700 000	153 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 086 714	-1 159 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 701	-927 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 014 415	-2 086 714
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 685 585	151 613 286
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	25 000 000
		108 000 000	87 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	87 000 000
		108 000 000	87 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 875	-5 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 701	-1 701
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 576	-6 874
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 577	5 278
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	140 377	67 339
	Skattkonto	-781	-667
	Klientmedel hos SBC	1 594 798	1 317 042
	Fordringar	28 016	0
		1 762 410	1 383 714
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fötutbetalda kostnader	45 355	0
		45 355	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	693 805	367 290
	Reservering enligt stadgar	326 515	326 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 020 320	693 805

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,330 %	10 912 803	11 089 055	2018-01-30
Handelsbanken	3,710 %	11 145 000	11 325 000	2017-01-30
Handelsbanken	1,000 %	10 927 345	11 098 309	2019-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 985 148	33 512 364	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-527 216	-527 216	
		32 457 932	32 985 148	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 349 068 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Videokamera håller på att installeras i soprummet.

Inget filterbyte kommer att ske under 2017.

Kompensationen från Telia kommer att avsättas till årsmötet, så att det kommer till gagn för samtliga medlemmar.

Vid 5-årsbesiktningen fick vi en hel del tips från JM, som kommer att läggas upp på vår hemsida.

Bortforsling av gran och skräp ägde rum i januari.

Portkoden byts ut varje år.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 994	22 722
	Ränta	66 886	85 777
	Förbutbetalda avgifter och hyror	249 304	265 340
		408 184	443 839

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2017

Tilman Nikolaus Bahrke
Ledamot

Rose-Marie Edith Solgun Björklund
Ledamot

Sahar Bokharaei
Ledamot

Ulla Birgitta Johansson
Suppleant
I ledamots ställe

Hiie Luule Hagberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jon Nilsson
Extern revisor