



ALVHEM

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhemsgatan 6

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 2045.
- 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 2004-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lukas Marberger	Ordförande
Katarina Olsson	Sekreterare
Gabriella Bolin	Kassör
Helen Asplind	Ledamot
Emma Hasselgren	Ledamot

Mikael Holmyr	Suppleant
Roland Zügner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Gårdström	Ordinarie Extern	BDO Göteborg KB
Margreth Blomgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Lönn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-23. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 11:1	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

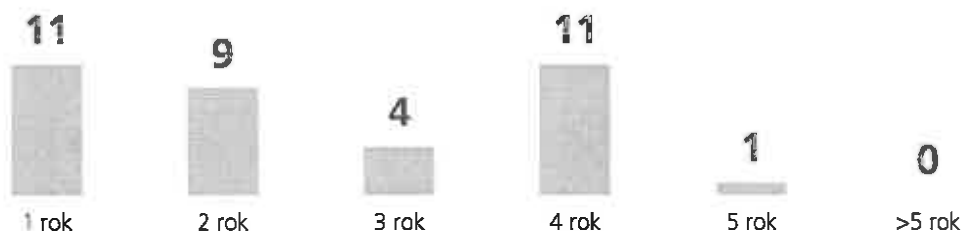
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 749 m², varav 2 408 m² utgör lägenhetsyta och 341 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklari kontor och butik	172 m ²	31/3 2021
Fastighetsmäklari kontor	60 m ²	31/3 2019
Frisörsalong	28 m ²	31/12 2018
Tatueringsstudio	81 m ²	30/11 2018

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Renovering pågår, slutförs feb 2017.
Hobbyrum	Rum med möjlighet att snickra och måla.
Mangelrum	Rum med möjlighet att använda stenmangel.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Komplettering brandsäkerhet	2016	
Spolning avloppsstammar	2016	
Hisskorgar uppfräschning	2016	
Förbättring fogar tegelfasad	2016	
Renovering entrédörrar	2016	
Renovering portgång	2016	
Isolering av brandmur	2015	
Reparation av tak	2015	
Grundförstärkning	2013 - 2014	
Injustering värme och ventilation	2013	
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av bastu	2016-2017	Slutförs feb 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV/Telefoni/Bredband	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget

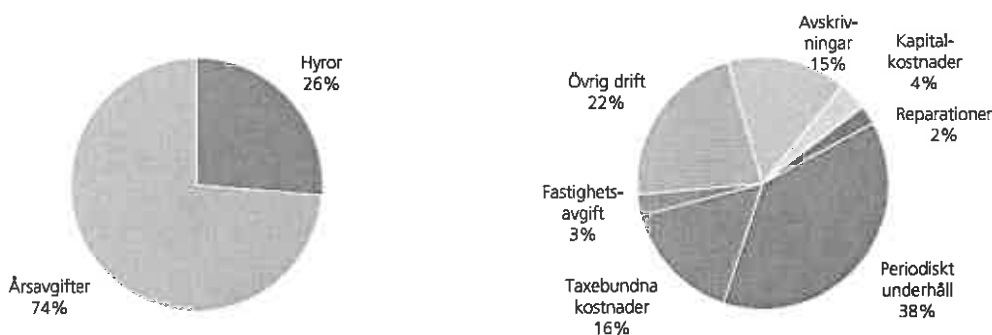
Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar efter en ekonomisk budget kopplad till underhållsplanen. De underhållsarbeten som genomförts under 2016 har samtliga finansierats med befintliga likvida medel, inga lån har upptagits för detta. Föreningens löpande ekonomi är i god balans och inga justeringar av årsavgifterna är planerade kommande år. Föreningens årsavgifter höjdes senast 2016-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 770 607	1 816 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 581 704	1 517 330
Finansiella intäkter	1 090	1 315
Minskning kortfristiga fordringar	3 072	177 793
Ökning av långfristiga skulder	0	453 980
Ökning av kortfristiga skulder	150 551	0
	1 736 418	2 150 418
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 313 026	1 686 770
Finansiella kostnader	105 210	171 555
Minskning av långfristiga skulder	46 020	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	337 753
	2 464 256	2 196 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 042 769	1 770 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-727 839	-45 659

*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 2016 har föreningen genomfört ett antal större och mindre underhållsarbeten. En översyn och förbättring av fasadens fogar har utförts för att se till att fasaden tål påfrestningar från vatten och vind. Husets stammar har spolats samt filmats, inga allvarliga brister upptäcktes. Brandskyddet har setts över och nya brandvarnare installerades i trapphus, vind och källare. Skyltning och brandsläckare har också setts över och förnyats. Husets två entrédörrar monterades ner, slipades och lackerades. Portgången målades om och samtliga fönster till lokalerna målades. Hisskorgarnas ytskikt har fräschats upp och ny belysning installerats. Föreningens två träd vid entrén mot Alvhemsgatan har bytts ut då det ena trädet var allvarligt skadat. En renovering av föreningens bastu påbörjades också under 2016 och beräknas slutföras i början av 2017.

Nya stadgar har antagits vid en extrastämma för att föreningens stadgar ska motsvara de senaste rekommendationerna som finns för bostadsrättsföreningar. En vårstädning, höststädning samt en kombinerad julgransklädnad och glöggträff har också anordnats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	466	454	447
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 121	1 047	1 076	1 081
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 159	6 178	5 990	2 257
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	97	91	72	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	20	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	62	81	52
Soliditet (%)	29	32	34	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 279	-784	165	115
Nettoomsättning (tkr)	1 582	1 517	1 459	1 479

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 408 m² bostäder och 341 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	9 037 917	0	0	9 037 917
Fond för yttre underhåll	2 156 563	795 922	-467 761	1 828 402
S:a bundet eget kapital	11 194 480	795 922	-467 761	10 866 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 322 560	-795 922	-315 844	-210 794
Årets resultat	-1 279 367	-1 279 367	783 605	-783 605
S:a ansamlad förlust	-2 601 927	-2 075 289	467 761	-994 399
S:a eget kapital	8 592 553	-1 279 367	0	9 871 920

Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 279 367
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-526 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-795 922</u>
summa balanserat resultat	-2 601 928

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

1 089 097
<u>-1 512 831</u>

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	1 581 694	1 517 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11	2
Summa rörelseintäkter		1 581 704	1 517 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 819 254	-1 314 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 917	-371 994
Personalkostnader	Not 6	-32 855	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 925	-443 925
Summa rörelsekostnader		-2 756 952	-2 130 695
RÖRELSERESULTAT		-1 175 247	-613 365
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	1 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 210	-171 555
Summa finansiella poster		-104 120	-170 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 279 367	-783 605
ÅRETS RESULTAT		-1 279 367	-783 605

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 658 550	23 102 476
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 658 550	23 102 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 379 810	5 379 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 382 610	5 382 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 041 160	28 485 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 821	4 413
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 221 566	1 310 327
Summa kortfristiga fordringar		1 224 387	1 314 740
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		161	640 719
Summa kassa och bank		161	640 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 548	1 955 458
SUMMA TILLGÅNGAR		29 265 708	30 440 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 037 917	9 037 917
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 156 563	1 828 402
Summa bundet eget kapital		11 194 480	10 866 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 322 560	-210 794
Årets resultat		-1 279 367	-783 605
Summa fritt eget kapital		-2 601 927	-994 399
SUMMA EGET KAPITAL		8 592 553	9 871 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 784 999	14 831 019
Summa långfristiga skulder		14 784 999	14 831 019
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	46 020	46 020
Leverantörsskulder		289 858	72 269
Skatteskulder		860	0
Övriga skulder		5 422 795	5 462 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	128 623	157 034
Summa kortfristiga skulder		5 888 156	5 737 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 265 708	30 440 544

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	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	58 år	58 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 164 546	1 122 394
Hyror lokaler momspliktiga	382 212	356 869
Hyror parkering	34 925	38 100
Öresutjämning	11	-36
	1 581 694	1 517 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	11	2
	11	2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 208	5 601
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 200	0
	Snöröjning/sandning	4 166	2 050
	Städning entreprenad	0	3 810
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	68 050
	Hissbesiktning	4 022	2 626
	Myndighetstillsyn	1 610	0
	Gemensamma utrymmen	4 454	3 987
	Gård	2 586	4 205
	Serviceavtal	8 226	7 757
	Förbrukningsmateriel	4 543	3 379
	Störningsjour och larm	0	6 969
	Brandskydd	0	236
		49 016	108 670
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 843	0
	Brf Lägenheter	0	3 365
	Lokaler	2 015	23 828
	Tvättstuga	4 348	4 656
	Entré/trapphus	3 026	18 512
	Lås	0	7 761
	VVS	3 801	4 923
	Ventilation	0	2 428
	Elinstallationer	0	375
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	854
	Hiss	11 718	16 405
	Huskropp utvändigt	1 181	0
	Tak	9 858	0
	Fasad	3 148	0
	Mark/gård/utemiljö	20 781	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	783
	Vattenskada	0	74 042
		69 718	157 932
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	399 344	0
	Gemensamma utrymmen	18 033	0
	Källare	76 017	0
	VVS	48 025	0
	Elinstallationer	26 214	75 272
	Hiss	49 196	0
	Tak	0	392 489
	Fasad	456 923	0
	Fönster	15 344	0
		1 089 097	467 761
	Taxebundna kostnader		
	El	45 903	42 998
	Värme	266 866	250 553
	Vatten	94 705	91 354
	Sophämtning/renhållning	38 637	39 971
	Grovsopor	3 642	0
		449 754	424 875
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 977	34 320
	Kabel-TV	49 725	48 639
		85 702	82 959
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 968	72 578
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 819 254	1 314 775

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 375	3 232
	Juridiska Åtgärder	17 080	18 400
	Revisionsarvode extern revisor	17 962	15 458
	Föreningskostnader	4 264	15 072
	Styrelseomkostnader	19 283	10 102
	Fritids- och trivselkostnader	3 069	2 942
	Förvaltningsarvode	177 112	170 125
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 820
	Administration	15 377	14 361
	Konsultarvode	203 396	117 484
		460 917	371 994

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 855	0
		32 855	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	167 866	167 866
	Förbättringar	276 059	276 059
		443 925	443 925

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 665 573	25 665 573
	Utgående anskaffningsvärde	25 665 573	25 665 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 563 098	-2 119 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 925	-443 925
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 007 023	-2 563 098
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 658 550	23 102 476
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 951 435	1 951 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 133 000	26 247 000
	Taxeringsvärde mark	30 899 000	18 736 000
		60 032 000	44 983 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	42 200 000
	Lokaler	3 032 000	2 783 000
		60 032 000	44 983 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 357	58 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 357	58 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 357	-58 357
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 357	-58 357
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	178 958	177 908
	Skattefordran	0	2 530
	Klientmedel hos SBC	1 042 608	1 129 889
		1 221 566	1 310 327
Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Aktier i dotterbolag	5 379 810	5 379 810
		5 379 810	5 379 810
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 828 402	1 065 420
	Reservering enligt stadgar	795 922	795 922
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-467 761	-32 940
	Vid årets slut	2 156 563	1 828 402

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	0,500 %	1 038 600	1 038 600	Rörligt
SEB	0,570 %	955 000	955 000	Rörligt
SEB	0,500 %	2 316 700	2 316 700	Rörligt
SEB	0,500 %	1 124 264	1 124 264	Rörligt
SEB	0,480 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
SEB	0,450 %	3 700 000	3 700 000	Rörligt
SEB	0,380 %	2 196 455	2 242 475	Rörligt
SEB	0,520 %	500 000	500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 831 019	14 877 039	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 020	-46 020	
		14 784 999	14 831 019	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 600 919 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 490 000	16 490 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen av bastun som påbörjades mot slutet av 2016 kommer att färdigställas i februari 2017. Bastu med relaxdel, toalett och dusch kommer därmed återigen vara tillgänglig för boende. I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade för 2017.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 855
	Ränta	1 492	3 624
	Förutbetalda intäkter	127 131	120 554
		128 623	157 033

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2017

Lukas Marberger
Ordförande

Katarina Olsson
Sekreterare

Gabriella Bolin
Kassör

Helen Asplind
Ledamot

Emma Hasselgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017
BDO Göteborg KB

Peter Gårdström
Auktoriserad revisor

Margreth Blomgren
Intern revisor