

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-02-26 och ekonomiska plan 2012-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Göteborg Krokslätt 40:1 förvärvades 2012-11-01. Adressen är Fredriksdalsgatan 5 A-F. Fastigheten byggdes 1949 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten består av tre våningsplan med lägenheter samt källare och vind, båda med förrådsutrymmen. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen upplåter 30 st lägenheter med bostadsrätt och 6 st lägenheter med hyresrätt. Alla lägenheter är 2 rok. Fastigheten innehåller även 2 garageplatser som används som förråd och 2 lokaler som är uthyrda och används som ateljé samt restaurang. Utöver detta har föreningen 9 parkeringsplatser intill den södra gaveln som hyrs av restaurangen samt de boende.

I fastigheten finns två tvättstugor för allas förfogande samt lägenhetsförråd och cykelrum.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Inför ombildningen i november 2012 genomgick byggnaden en grundlig besiktning som låg till grund för den underhållsplan som finns för fastigheten.

Föreningens säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2016 har föreningen utfört flera projekt i enlighet med den underhållsplan som finns. Det största projektet som ägde rum var den stamreovering som gjordes under hösten av AF Bygg. Under stamreoveringen byttes samtliga avloppsrör ut och en totalreovering av alla badrum gjordes. Förutom det byttes även all el ut i de allmänna utrymmena och ny armatur sattes upp. Jordad el drogs även fram till varje lägenhet och nya elcentraler sattes upp. Mätarskåpen förflyttades till källaren.

Under 2016 åtgärdades även en fuktskada på fasaden mellan huskropp A-C och D-F av Almedals bygg. Två nya torktumlare och en ny tvättmaskin av märket Miele köptes även in till föreningens gemensamma tvättstugor.

Nya stadgar registrerades under året och en amoreringskultur infördes i samband med att ett nytt lån togs.

Den 15:e mars ägde en extrastämma rum. 16 deltagare var närvarande och sedan tidigare hade 8 fullmakter lämnats in. Samtliga röstade ja för en fortsatt upphandling och en kommande stamreovering.

Under våren anordnades en städdag där boende hjälptes åt med att vårstäda fastigheten och trädgården. Bland annat rensades förråd ur, tvättstugorna grovstädades och soprummet samt asfalten rengjordes med en högtryckstvätt som köpts in till föreningen.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2016-06-01. Extra stämma hölls 2016-03-15 där en röstning för fortsatt upphandling och reovering gjordes.

Föreningens styrelse har under året hållit 17 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Av föreningens medlemslägenheter har 6 st lägenheter överlåtit under året. Under året har styrelsen haft en ansökan om andrahandsuthyrning. För andrahandsuthyrningar krävs styrelsens godkännande. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 35.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 11.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 16.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 40.

För föreningens medlemmar och kommande medlemmar finns information om vad som händer på hemsidan www.fredriksdalsgatan5.se. Där återfinns bland annat informationsbrev, aktuella händelser och byggnadens stadgar samt årsredovisning.

Alla av föreningens egna p-platser är för närvarande uthyrda, det går emellertid att stå i kö till dessa om intresse finns, vilket anmäls till styrelsen. Nuvarande parkeringshyra är 320 kr/månad.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2012/2013
Nettoomsättning	1 745 407	1 633 347	1 634 799	2 037 363
Resultat efter finansiella poster	-10 427 662	-898 797	-729 281	381 426
Soliditet (%)	58	66	70	71
Årsavgift bostadsrättyta (kr/kvm)	741	755	755	771
El totalyta (kr/kvm)	17	15	12	16
VA totalyta (kr/kvm)	38	37	30	35
Värme totalyta (kr/kvm)	110	95	97	149
Lån totalyta (kr/kvm)	7 323	6 967	6 967	6 967

Definitioner av nyckeltal, se noter

2013 avser 14 månader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Kapital tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	30 328 387	6 755	9 178 760	203 689	-996 385
Försäljning lägenhet	1 051 353				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			37 578		-37 578
Årets resultat					-10 427 662
Belopp vid årets utgång	31 379 740	6 755	9 216 338	203 689	-11 461 625

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 033 964
Årets resultat	-10 427 662
	<hr/>
	-11 461 626

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	98 932
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-9 200 000
Balanseras i ny räkning	-2 360 558
	<hr/>
	-11 461 626

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

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

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 745 407	1 633 347
Summa rörelseintäkter		<u>1 745 407</u>	<u>1 633 347</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-792 910	-775 831
Underhållskostnader		-9 865 474	-307 235
Övriga externa kostnader		-530 039	-474 052
Personalkostnader	4	-123 750	-127 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-519 630</u>	<u>-503 780</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-11 831 803</u>	<u>-2 188 508</u>
Rörelseresultat		-10 086 396	-555 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	8 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-341 285</u>	<u>-351 875</u>
Summa finansiella poster		<u>-341 266</u>	<u>-343 636</u>
Resultat efter finansiella poster		-10 427 662	-898 797
Resultat före skatt		-10 427 662	-898 797
Årets resultat		<u>-10 427 662</u>	<u>-898 797</u>

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	5	48 816 323	49 320 103
Inventarier, verktyg och installationer	6	63 399	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>48 879 722</u>	<u>49 320 103</u>

Summa anläggningstillgångar

48 879 722 49 320 103

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 726	0
Övriga fordringar	7	903 949	1 749 713
Summa kortfristiga fordringar		<u>905 675</u>	<u>1 749 713</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 049 709	7 340 012
Summa kassa och bank		<u>1 049 709</u>	<u>7 340 012</u>

Summa omsättningstillgångar

1 955 384 9 089 725

SUMMA TILLGÅNGAR

50 835 106 58 409 828

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsinsatser		31 379 740	30 328 387
Upplåtelseavgifter		6 755	6 755
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Fond för yttre underhåll		9 216 338	9 178 760
Summa bundet eget kapital		40 806 522	39 717 591

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 033 963	-97 589
Årets resultat		-10 427 662	-898 797
Summa fritt eget kapital		-11 461 625	-996 386

Summa eget kapital

29 344 897 38 721 205

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	15 055 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		15 055 000	13 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	45 000	0
Leverantörsskulder		809 760	76 313
Skatteskulder		114 686	113 600
Övriga skulder		5 206 595	6 257 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 168	240 762
Summa kortfristiga skulder		6 435 209	6 688 623

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 835 106 58 409 828

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaden, förbättringsåtgärder och inventarier skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 114 248	1 014 264
Hysesintäkter bostäder	380 384	402 528
Hysesintäkter lokaler	188 941	190 812
Hysesintäkter garage/p-plats	21 564	15 691
Övriga intäkter	40 270	10 052
	<hr/> 1 745 407	<hr/> 1 633 347

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	60 951	59 866
Städning	50 615	48 431
Trädgårdsinköp	309	4 734
Förbrukningsmaterial	1 083	10 402
Snöröjning och sandning	4 100	2 889
OVK besiktning	0	12 300
El	35 285	28 374
VA	79 109	77 088
Sophämtning	66 097	72 959
Gaturenhållning	10 401	10 324
Fjärrvärme	227 356	198 525
Fastighetsförsäkring	34 482	33 478
Tomträttsavgäld	131 436	131 436
Hyror lokaler	10 920	5 282
Bredband, TV, Telefoni	23 349	22 473
Fastighetsskatt	57 417	57 270
	<hr/>	<hr/>
	792 910	775 831

Not 4 Personal	2016	2015
-----------------------	-------------	-------------

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	94 426	98 573
Sociala kostnader	29 324	29 037
Summa	<hr/>	<hr/>
	123 750	127 610

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

NOTER

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 376 990	50 282 490
Inköp	0	94 500
Utgående anskaffningsvärden	50 376 990	50 376 990
Ingående avskrivningar	-1 056 887	-553 107
Årets avskrivningar	-503 780	-503 780
Utgående avskrivningar	-1 560 667	-1 056 887
Redovisat värde	48 816 323	49 320 103
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	15 106 000	10 550 000
Byggnader	17 871 000	14 502 000
	32 977 000	25 052 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	79 249	0
Utgående anskaffningsvärden	79 249	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-15 850	0
Utgående avskrivningar	-15 850	0
Redovisat värde	63 399	0
Not 7 Övriga fordringar	2016	2015
Klientmedel	903 897	1 749 680
Övriga fordringar	52	33
	903 949	1 749 713

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Swedbank	0,52	rörligt	3 000 000	
Swedbank	3,35	2019-09-25	5 000 000	
Swedbank	3,06	2017-09-25	5 000 000	
Swedbank	0,78	2018-11-23	2 100 000	45 000
			<u>15 100 000</u>	<u>45 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 055 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				14 875 000

Not 9 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

24 400 000

24 400 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har sammanlagt 16 nya brandvarnare installerats i föreningens gemensamma lokaler. Dessa drivs primärt på el och de på vinden är seriekopplade medan resterande är självständiga. Förutom det har även en statusbesiktning gjorts på föreningens balkonger.

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr. 769615-7242

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 2062 kvm varav 1503 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2017-

Sophie Ewerstrand
Styrelseledamot
Ordförande

Pontus Jönsson
Styrelseledamot

Bea Nissen Pettersson
Styrelseledamot

Martina Wessberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017

Björn Hulthén
Auktoriserad revisor