

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vasafyran



Copyright Göteborgs Stad



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

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 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunnar Brunius	Ledamot
Lars Dahlin	Ledamot
Niklas Finnstam	Ledamot
Jan-Crister Persson	Ledamot

Suzanne Vinge Olow	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva From	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Johansson	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Petra Engman Persson	
Ulrika Karlsson	
Fredrik Vinge	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

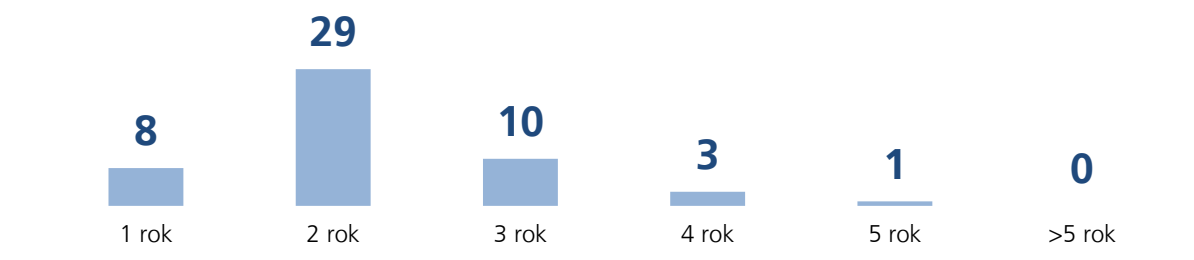
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 377 m², varav 3 935 m² utgör lägenhetsyta och 442 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	99 m ²	2018-03-31
Lager	31 m ²	2017-11-01
Galleri	102 m ²	2018-02-11
Spelbutik	110 m ²	2017-05-31
Butik/Lager	60 m ²	2017-11-30
Kontor	40 m ²	2018-01-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Utgörs av tvättstuga, cykelrum, gemensamhetsförråd, vindutrymme för tillfällig förvaring samt styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostatventiler i samtliga element	2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler	2015	Aschebergsgatan 13 och Erik Dahlbergsgatan 28
Obligatorisk ventilationskontroll blev en långkörare. Åtgärder pågår fortfarande och förlängs in i 2017	2015 - 2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Åtgärder startar 2014 och avslutas 2016 enligt plan	2014 - 2016	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Brandskyddskontroll och vid behov sotning av eldstadskanaler	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Målning fasad Erik Dahlbergsgatan	2013	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Byte till ljudisolerande och i viss utsträckning värmeisolerande fönster mot Aschebergsgatan	2012 - 2014	Aschebergsgatan 11A-13A
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Installation av och förberedelse för porttelefoni	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28 A/B
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Ombyggnad av vindsförrådsutrymme	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Ljudisolering i hyreslokal	2010 - 2011	Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Renovering av fläktsystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Lagning av naturstenstrappsteg i trapphus	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltrering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Ny torktumlare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Renovering av gemensamhetslokal (styrelserum)	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Fönsterrenovering	2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Borsyreinfiltrering	2004	Erik Dahlbergsgatan
Planerat underhåll	År	
Takplåtar ytbehandling	2017	
Borsyreinfiltrering vid behov	2017	
Balkonger tillkommer inåt gården i enlighet med stämmobeslut	2017	
En torktumlare är ur drift, och behöver få nya utloppsrör för varmluften. Mangel	2017	
Hisslinor	2017	
Dörrar, trä	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	I fastigheten finns uttag för möjlig internetuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget (Fiber Lan)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi, styrelsen.

Föreningens ekonomi

Underhållsplanen innehåller 5 mkr i investeringar fram till 2025, och det innebär att den närmaste 10-årsperioden ser ekonomiskt stabil ut om inga oförutsedda saker inträffar. Åren 2026-30 finns stambyten mm i Underhållsplanen på totalt 15 mkr. Att redan nu ta höjd för händelser och beslut så långt fram i tiden är dock inte rimligt.

Den långsiktiga finansiella planen eller långtidsbudgeten fram till och med 2025 enligt ovan medför att styrelsen föreslår oförändrade avgifter tills vidare. Undantaget är den underhållsrelaterade avgift på 50kr per balkong och månad, som läggs till för alla som får ny balkong. Vi avvaktar med vindsprojektet, som är en potentiell intäktskälla, tills mera förutsättningar ur lagsynpunkt och gränssnitt kan klarläggas mot förråd, byggande av balkongerna och eventuella nya hissar.

Planeringen tar i beaktande månadsavgifter, hyresintäkter, amorterings- och ränteeffekter, investeringar och ska inkludera eventuella intäkter från försäljning av dolda reserver. Den ökning av avskrivningar som skedde från 2014 balanserades 2016 i stort bort av lägre räntekostnader, då ett av två lån omsattes i mars 2016. Nästa viktiga omsättning av lån sker 2018. Som framgår av Flerårsöversikten är föreningens soliditet mycket hög.

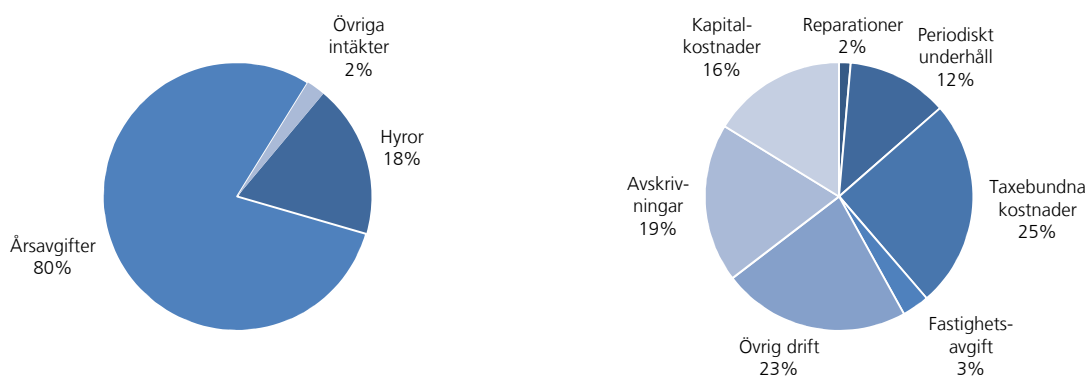
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades som ovan redan nämnts 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

En aktuell trend är att förbrukning av värme och vatten har börjat fluktuera mera mellan månaderna och på olika sätt i fastighetens delar. Balkongbyggnationen kan ligga bakom med ökad el- och vattenförbrukning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 013 964	3 246 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 712 030	2 675 704
Finansiella intäkter	1 207	33 554
Minskning kortfristiga fordringar	3 112	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 820 061	45 246
	6 536 410	2 754 504
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 333	2 273 000
Finansiella kostnader	454 969	664 440
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 244 772	44 439
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 845
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
	7 013 075	2 986 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 537 299	3 013 964
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-476 665	-232 219

*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

Viktiga tvingande och även förbättrande åtgärder har skett för att skapa korrekt ventilation i såväl lägenheter som lokaler. En erfarenhet av den OVK, Obligatoriska Ventilationskontrollen, som skett är att många åtgärder i lägenheter under åren, särskilt i samband med att kök flyttats från ursprunglig yta till ett annat rum, har skett på oriktigt eller otillräckligt sätt. Det fackmannamässiga inslaget är faktiskt blandat. Samma gäller vid ändringar och installationer i badrum, som förändrat förutsättningarna för ventilationen. OVK har kostat föreningen hittills drygt 360 tkr och flera enskilda brhavare har belastats dessutom för tvingande åtgärder.

En stor positiv förändring som startats under hösten 2016 är byggandet av balkonger till ett 40-tal lägenheter. De enskilda brhavarna bekostar balkongen själva. Ett särskilt transaktionskonto för balkonger har för detta skapats i Handelsbanken. Här direktavskrivs kostnaderna för balkongerna. Föreningen har upprättat ett totalentreprenadkontrakt med byggaren Balcona, och belastar balkongkontot successivt när Balcona fakturerar enligt avtalat mönster. När balkongen är färdig övergår ägandet av balkongen till föreningen, som även tar över underhållsansvaret. För det senare ändamålet ökar avgiften för balkonginnehavarna med 50kr i månaden och balkong. Tillkomsten av balkonger bedöms öka värdet på resp. bostadsrätt betydligt mer än den insats som skett.

Föreningens kostnader för balkongernas projektering, arkitekter, bygglov och liknande har under 2015 och 2016 uppgått till 85 257 kr. 2017 tillkommer kostnader. Berörda brhavare finansierar detta med en avgift.

Vindsförråden är nu uppmärkta med lägenhetsnummer.

Avtalet med spelbutiken Mindstage förbättrades under året. Hyresgästen delfinansierade samtidigt vissa OVK-åtgärder. Avtal om uthyrning av förråd till Kents El i Erik Dahlbergsgatan 26B är uppsagt till den 2017-11-01. Den senare uppsägningen har tyvärr betytt juridiska kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	557	558	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	958	848	832	1 020
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 500	3 889	3 889	5 562
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	93	87	73	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28	20	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	151	163	201
Soliditet (%)	72	74	75	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	-759	224	-199
Nettoomsättning (tkr)	2 678	2 617	2 626	2 698

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 935 m² bostäder och 442 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	40 966 560	0	0	40 966 560
Upplåtelseavgifter	8 732 169	0	0	8 732 169
Fond för yttre underhåll	617 042	245 000	-730 653	1 102 695
S:a bundet eget kapital	50 315 771	245 000	-730 653	50 801 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 761 611	-245 000	-27 964	-4 488 647
Årets resultat	-94 389	-94 389	758 617	-758 617
S:a ansamlad förlust	-4 856 000	-339 389	730 653	-5 247 264
S:a eget kapital	45 459 771	-94 389	0	45 554 160

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-94 389
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 516 611
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 000</u>
summa balanserat resultat	-4 856 000

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>340 052</u>
att i ny räkning överförs	-4 515 948

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	2 677 830	2 616 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 200	58 766
Summa rörelseintäkter		2 712 030	2 675 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 474 718	-2 005 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 312	-171 612
Personalkostnader	Not 6	-102 304	-95 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 323	-530 435
Summa rörelsekostnader		-2 352 656	-2 803 435
RÖRELSERESULTAT		359 374	-127 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 207	33 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 969	-664 440
Summa finansiella poster		-453 763	-630 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 389	-758 617
ÅRETS RESULTAT		-94 389	-758 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 562 588	58 093 024
Pågående byggnation	Not 9	3 244 772	0
Maskiner och inventarier	Not 10	35 551	44 439
Summa materiella anläggningstillgångar		60 842 911	58 137 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 846 411	58 140 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	4 467
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 466 497	1 220 048
Summa kortfristiga fordringar		1 466 499	1 224 515
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 168 076	1 889 837
Summa kassa och bank		1 168 076	1 889 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 634 575	3 114 352
SUMMA TILLGÅNGAR		63 480 986	61 255 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 13	617 042	1 102 695
Summa bundet eget kapital		50 315 771	50 801 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 761 611	-4 488 647
Årets resultat		-94 389	-758 617
Summa fritt eget kapital		-4 856 000	-5 247 264
SUMMA EGET KAPITAL		45 459 771	45 554 160
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 500 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		88 425	129 400
Skatteskulder		184 591	183 120
Övriga skulder		4 012 585	91 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	235 614	297 332
Summa kortfristiga skulder		4 521 215	701 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 480 986	61 255 314

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	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 152 938	2 148 337
Hyror bostäder	83 040	82 800
Hyror lokaler	415 155	363 169
Kabel-TV intäkter	600	600
Vattenintäkter	2 004	2 004
Värmeintäkter	18 552	18 552
Avgift andrahandsuthyrning	5 546	1 483
Öresutjämning	-6	-7
	2 677 830	2 616 938

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	58 766
Övriga intäkter	34 200	0
	34 200	58 766

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 672	119 886
	Fastighetsskötsel beställning	20 629	20 082
	Snöröjning/sandning	12 140	8 695
	Sotning	0	11 035
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 638	97 878
	Hissbesiktning	4 733	2 872
	Gemensamma utrymmen	359	999
	Gård	10 210	8 733
	Serviceavtal	14 438	14 075
	Förbrukningsmateriel	663	6 492
		197 482	290 748
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 491
	Lokaler	0	19 027
	Tvättstuga	16 279	17 312
	Entré/trapphus	0	5 727
	Lås	2 198	300
	VVS	0	9 225
	Värmeanläggning/undercentral	4 063	0
	Ventilation	2 894	0
	Elinstallationer	0	6 242
	Hiss	5 213	27 117
	Tak	3 563	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 093	0
	Vattenskada	0	8 750
		40 303	96 191
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	20 625
	Värmeanläggning	0	545 438
	Ventilation	340 052	151 885
	Balkonger/altaner	0	61 755
		340 052	779 703
	Taxebundna kostnader		
	El	65 391	61 798
	Värme	407 660	382 256
	Vatten	136 960	122 836
	Sophämtning/renhållning	94 838	86 764
		704 849	653 654
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 259	55 700
	Kabel-TV	31 405	37 294
		99 664	92 994
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 368	92 223
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 474 718	2 005 512

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 983	1 975
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska Åtgärder	100 002	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	29 856	27 800
	Föreningskostnader	7 235	9 990
	Fritids- och trivselkostnader	1 533	484
	Förvaltningsarvode	76 003	73 014
	Administration	4 373	2 667
	Korttidsinventarier	1 102	0
	Konsultarvode	5 612	49 069
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		236 312	171 612
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	75 000
	Sociala kostnader	22 304	20 876
		102 304	95 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	15 958	15 958
	Inventarier	8 888	0
		539 323	530 435

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 550 053	61 550 053
	Utgående anskaffningsvärde	61 550 053	61 550 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 457 029	-2 926 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-530 435	-530 435
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 987 465	-3 457 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 562 588	58 093 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 770 000	39 725 000
	Taxeringsvärde mark	66 400 000	38 758 000
		110 170 000	78 483 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 400 000	75 600 000
	Lokaler	2 770 000	2 883 000
		110 170 000	78 483 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 244 772	0
		3 244 772	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 439	0
	Nyanskaffningar	0	44 439
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 439	44 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 888	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 888	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 551	44 439
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	97 274	95 921
	Klientmedel hos SBC	1 369 223	1 124 127
		1 466 497	1 220 048

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 102 695	657 695
	Reservering enligt stadgar	245 000	245 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-730 653	0
	Vid årets slut	617 042	1 102 695

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,350 %	3 500 000	8 500 000	2021-03-25
	SEB	4,880 %	6 500 000	6 500 000	2018-03-28
	Swedbank	0,630 %	3 500 000	0	2017-03-24
	Summa skulder till kreditinstitut		13 500 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 500 000	15 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 600 000	24 600 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK åtgärder har fortsatt i inledningen av 2017.

Enligt avtalet med Balcona om balkongers byggnation ska alla balkonger vara färdiga för slutkontroll och besiktning, inte minst vad gäller säkerhet, i februari-mars 2017.

En ny dragning av utloppsrör för varmluft från torktumlare gjordes i januari. Avsikten är att förhindra överhettning av torktumlare 1, vilket tyvärr varit fallet sedan hösten 2016.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	0	40 000
Sociala avgifter	0	11 363
Ränta	9 166	28 669
Förutbetalda avgifter och hyror	226 448	217 300
	235 614	297 332

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1/3 2017



Gunnar Brunius
Ledamot



Lars Dahlin
Ledamot



Niklas Finnstam
Ledamot



Jan-Crister Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2017



Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasafyrn, org. nr 769607-3811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasafyrn för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasafyran för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 mars 2017



Eva From

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 152 938	2 152 938	2 152 938
Hyror bostäder	83 760	83 040	82 800
Hyror lokaler	439 997	415 155	403 623
Kabel-TV intäkter	600	600	600
Vattenintäkter	2 004	2 004	2 004
Värmeintäkter	18 552	18 552	18 552
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 546	0
Öresutjämning	0	-6	0
Övriga intäkter	8 400	34 200	0
	2 706 251	2 712 030	2 660 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-117 000	-114 672	-117 000
Fastighetskötsel beställning	-16 000	-20 629	-16 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-12 140	-12 000
Sotning	-15 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 638	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 733	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-359	0
Gård	-8 000	-10 210	-6 000
Serviceavtal	-15 000	-14 438	-14 500
Förbrukningsmateriel	-6 500	-663	-6 500
	-196 500	-197 482	-190 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-16 279	0
Lås	0	-2 198	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 063	0
Ventilation	0	-2 894	0
Hiss	0	-5 213	0
Tak	0	-3 563	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 093	0
	-80 000	-40 303	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-230 000	0	0
Lås	-50 000	0	0
VVS	-50 000	0	0
Ventilation	0	-340 052	-50 000
Hiss	-35 000	0	-35 000
Tak	-500 000	0	-300 000
Fasad	-100 000	0	-150 000
Balkonger/altaner	0	0	-140 000
	-965 000	-340 052	-675 000
Taxebundna kostnader			
El	-62 000	-65 391	-64 000
Värme	-406 000	-407 660	-390 000
Vatten	-134 000	-136 960	-114 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-94 838	-90 000
	-697 000	-704 849	-658 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-68 259	-57 000
Kabel-TV	-32 000	-31 405	-32 000
	-102 000	-99 664	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 808	-92 368	-93 537
	-94 808	-92 368	-93 537
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 983	-2 000
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Juridiska Åtgärder	0	-100 002	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-425	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-30 500	-29 856	-28 500
Föreningskostnader	-8 000	-7 235	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	-1 533	-2 500
Förvaltningsarvode	-78 600	-76 003	-75 400
Administration	-4 000	-4 373	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 102	0
Konsultarvode	0	-5 612	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	-134 900	-236 312	-129 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-25 200	-22 304	-25 200
	-105 200	-102 304	-105 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-514 477	-514 477	-514 477
Förbättringar	-15 958	-15 958	-15 958
Inventarier	-8 888	-8 888	0
	-539 323	-539 323	-530 435
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 914 731	-2 352 656	-2 570 372
RÖRELSERESULTAT	-208 480	359 374	90 145
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	699	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	352	0
Låneräntor	-405 000	-454 644	-531 000
Räntekostnader skattekonto	0	-325	0
	-395 000	-453 763	-521 000
RESULTAT	-603 480	-94 389	-430 855