

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vasafyran



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasafyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2035.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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
Heinz David König	Ledamot
Jan-Crister Persson	Ledamot
Oskar Svensson	Ledamot

Jan Jönsson	Suppleant
Fredrik Vinge	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva From	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Johansson	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Petra Engman Persson	Sammanställande
Ulrika Karlsson	
Malin Lindqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03. Stadgeändringsbeslut 1 av 2 togs.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

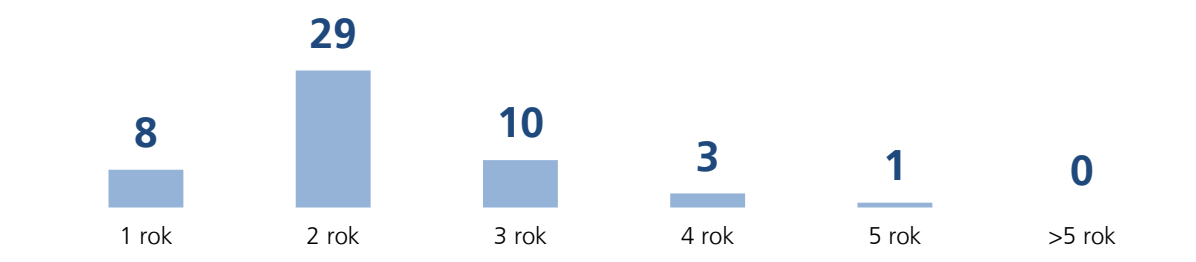
Fastigheternas värdeår är 1979.

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
Galleri	102 m ²	2018-02-11
Spelbutik	110 m ²	2019-05-31
Butik/Lager	60 m ²	2019-11-30
Kontor	40 m ²	2018-01-31

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torskskåp har kompletterats med ytterligare utloppskanal	2017	Tvättstugan Aschebergsgatan 13B
Av säkerhetsskäl har låsbrickor ersatt nycklar till gemensamhetsutrymmen inkl. vindar. Dessutom har nya nycklar anskaffats till värmecentraler och styrelserum.	2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Balkonger!! 42 objekt.	2016 - 2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
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 fullföljdes 2017 och vi är godkända till 2021.	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

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
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 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av fläktsystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Ny torktuflare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltreering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Ny torktuflare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Renovering av gemensamhetslokal (styrelserum)	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fönsterrenovering	2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Borsyreinfiltreering	2004	Erik Dahlbergsgatan

Planerat underhåll	År
Euroborbehandling	2018
Vissa dåliga fönster	2018
Spolning och filmning avloppsrör	2018
Mangel	2018
Dörrar, trä inåt gården	2018
Takplåtar ytbehandling Aschebergsgatan	2018

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

Året som gått har ur ekonomisk synvinkel varit linjärt. Vi har inte genomfört alla tänkta åtgärder, taken på Aschebergssidan till exempel, och det innebär att likviditeten är fortsatt god. Resultatet pendlar runt noll, vilket är bra.

Styrelsen bestämde sig 2017 för att ta ett omtag på underhållsplanen, som sedan länge gjorts av HSB. En bostadsrättsförening ska enligt lag ha en sådan plan som beskriver behov av ändringar i fastigheten och underhåll 30 år framåt. Styrelsen anlätade hösten 2017 Vågen AB för att uppdatera planen och Vågens analys av fastigheten visade på ett mycket mer omfattande arbete de närmaste två åren med främst helt nya tak och fönster. Den informationen stämmer inte med tidigare underhållsplan. Styrelsen utreder nu och diskuterar den nya planen och dess innehåll ställt mot tidigare situation. Dock kan redan nu sägas att omfattningen på underhållet 2018 måste trappas upp i kronor jämfört med våra historiska nivåer. Dels ska åtgärder som vi inte hunnit genomföra 2017, som behandling av grunden Erik Dahlbergsgatan med s k Eurobor för att hålla trävirket i grunden friskt och ytbehandling av tak Aschebergsgatan fullföljas, och dels börjar vi arbeta med vissa förbättringar enligt den nya underhållsplanen.

Sammantaget planerar styrelsen för 2,5 mkr i underhållsåtgärder under 2018, vilket är tre gånger mer än tidigare. Föreningen har nästan 1 mkr i kassareserv, men med de ökade utgifterna ser styrelsen det nödvändigt att höja månadsavgiften med 5% från andra kvartalet 2018. Styrelsen beslutade så 2018-02-12 och under vårens föreningsstämma vill styrelsen informera djupare om bakgrund och situation. När ytterligare stora renoveringar måste göras i framtiden, som byten av fönster, yttertak, insatser för att förbättra fuktutsatta grundmurar och murar vid tak samt s k stambyten så får vi ta ställning då om föreningen ska öka lånen och/eller öka avgiften igen. Styrelsens mening är att Vasafyrans avgift per kvm är låg idag, och att öka avgiften är rimligt.

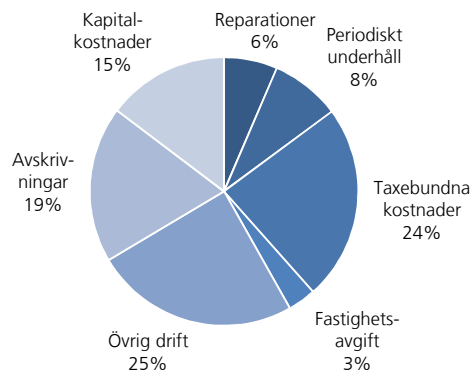
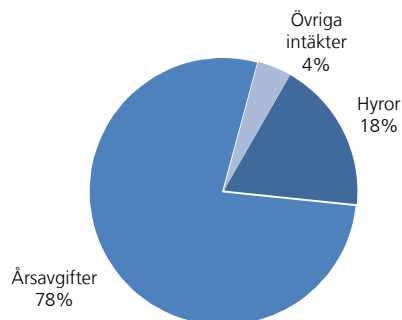
Föreningens driftskostnader är ganska konstanta. Värmekostnader har sjunkit men det är för tidigt att säga om det beror på effektivare termostater eller klimatet självt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 537 299	3 013 964
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 734 234	2 712 030
Finansiella intäkter	118	1 207
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 112
Ökning av kortfristiga skulder	1 719 146	3 820 061
	4 453 498	6 536 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 900 095	1 813 333
Finansiella kostnader	420 429	454 969
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 313 129	3 244 772
Ökning av kortfristiga fordringar	515	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
	4 634 168	7 013 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 356 629	2 537 299
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-180 670	-476 665

*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 1 315 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

Nya balkonger till innergården blev största och viktigaste nyheten 2017. 42 nya balkonger gav de boende ett extra rum och ett luftigt sådant. Dessutom fick gården ett estetiskt lyft, när balkongerna befolkades, möblerades och försågs med växter och andra tillbehör. Användningen blev stor givetvis, även om vädret gjorde sitt för att störa. Projektet blev totalt lyckat. Och tillsammans med en sedan tidigare välkött innergård har kanske en idyll av hög klass utvecklats. Alla träd klarade sig, och fick sin beskärda del av utvecklingen.

Under byggnationen inträffade två störningar. Alldeles i början av byggandet stals samtliga av boende inlämnade nycklar till entreprenören Balcona, och som fanns i ett nyckelskåp utanför styrelserummet. Balcona ersatte omgående samtliga nycklar på egen bekostnad. Men händelsen blev en stark störning och tankar kring de boendes säkerhet ökade. Styrelsen tog i det sammanhanget två beslut, nämligen

- låssystemet till gemensamma utrymmen som tvättstuga, vindar och cykelrum moderniserades. Nycklar ersattes av taggar, och styrelsen har koll på alla kvitterade sådana
- nycklar byttes till säkrare variant för värmecentraler, källare och styrelserum

Dessa två åtgärder har kostat drygt 100 000 kr och eftersom styrelsen har uppfattningen att entreprenören Balcona varit oaktsamma med sin ursprungliga nyckelförvaring, har vi begärt att Balcona ska ersätta föreningen för detta. Balcona har tillbakavisat detta med motivet att man tagit sitt ansvar och vi kommer tyvärr inte vidare med detta.

Den andra störningen är att värmesystemet fått en törn och ger sämre effekt på sina håll på grund av att drygt ett 20-tal element flyttats eller modifierats. En uppföljning med nya inställningar har skett med viss förbättring under 2017. Balcona har friskrivit sig från ansvar när s k konvektorelement lagts in i trösklar och försämrat uppvärmning. Besiktningsmännen, som är objektiva, anser att Balcona visserligen gjort misstag, men försökt rätta till. Balkongbygget är därför godkänt.

Föreningens kostnader för balkongernas projektering, bygglov, kontroll och besiktningar har till och med 2017 totalt uppgått till 159 468 kr. Det innebär per balkong att drygt 3 700 kr av balkonghavarnas insats till föreningen på 5 000 kr har använts. Under 2018 kan kostnader tillkomma för värmejusteringar och besiktning. Därefter bör balkonghavarnas insats regleras med föreningen.

Ytterligare händelse och underhåll under året har varit slutförande av OVK-åtgärder med följande besiktning. Vi är nu efter systematiskt arbete godkända, och det har kostat de boende och föreningen över 500 tkr de senaste åren att rätta till amatörbyggen, icke fackmässiga ändringar och liknande i ventilationen. Sådant kan ju undvikas i fortsättningen med bättre kommunikation mellan berörda.

Takläckage vid Aschberg 11 fasad har reparerats. Vi har kämpat vidare med att justera våra gedigna portar så att de stängs i alla årstider. Hissar är av äldre typ och behöver årlig tillsyn med justeringar, vilket kostar en del.

De höga kostnaderna för konsulter i resultaträkningen beror på att kontroll och besiktning av balkonger i flera steg kostnadsförts här. Likaså ingår ett nytt grepp, en ny utredning på föreningens underhållsplan, som dock behöver diskuteras mer.

Kents El- och Allservice lämnade lokalen i källaren ED 26B den 1 november. Här finns nu fri förrådsyta att använda. Cykelhandlaren, Golinsky, överlät per 31 november 2017 sin reparations- och försäljningsverksamhet till ett nytt bolag med samma syfte, ODENMAN-HOLMBERGS. Vi har önskat dem en bra start och utveckling.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	558	557	558
Hyror/m ² hyresrättsyta	984	958	848	832
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 500	3 500	3 889	3 889
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	86	93	87	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	28	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	104	151	163
Soliditet (%)	76	72	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-94	-759	224
Nettoomsättning (tkr)	2 709	2 678	2 617	2 626

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	521 990	245 000	-340 052	617 042
S:a bundet eget kapital	50 220 719	245 000	-340 052	50 315 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 760 948	-245 000	245 663	-4 761 611
Årets resultat	-64 411	-64 411	94 389	-94 389
S:a ansamlad förlust	-4 825 359	-309 411	340 052	-4 856 000
S:a eget kapital	45 395 360	-64 411	0	45 459 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-64 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 515 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 000</u>
summa balanserat resultat	-4 825 359

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>241 750</u>
-4 583 609

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 709 461	2 677 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 528	34 200
Summa rörelseintäkter		2 795 989	2 712 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 495 466	-1 474 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 408	-236 312
Personalkostnader	Not 6	-101 221	-102 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 994	-539 323
Summa rörelsekostnader		-2 440 089	-2 352 656
RÖRELSERESULTAT		355 900	359 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	1 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 429	-454 969
Summa finansiella poster		-420 311	-453 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64 411	-94 389
ÅRETS RESULTAT		-64 411	-94 389

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 152 357	57 562 588
Pågående byggnation	Not 9	0	3 244 772
Maskiner och inventarier	Not 10	26 663	35 551
Summa materiella anläggningstillgångar		57 179 021	60 842 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 182 521	60 846 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		758	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 863 027	1 466 497
Summa kortfristiga fordringar		1 863 785	1 466 499
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		590 635	1 168 076
Summa kassa och bank		590 635	1 168 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 454 420	2 634 575
SUMMA TILLGÅNGAR		59 636 941	63 480 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 13	521 990	617 042
Summa bundet eget kapital		50 220 719	50 315 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 760 948	-4 761 611
Årets resultat		-64 411	-94 389
Summa fritt eget kapital		-4 825 359	-4 856 000
SUMMA EGET KAPITAL		45 395 360	45 459 771
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	13 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		150 072	88 425
Skatteskulder		187 133	184 591
Övriga skulder		133 481	4 012 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 895	235 614
Summa kortfristiga skulder		741 581	4 521 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 636 941	63 480 986

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Balkong	30 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 168 938	2 152 938
Hyror bostäder	84 720	83 040
Hyror lokaler	427 184	415 155
Kabel-TV intäkter	600	600
Vattenintäkter	2 004	2 004
Värmeintäkter	18 552	18 552
Avgift andrahandsuthyrning	7 473	5 546
Öresutjämnning	-11	-6
	2 709 461	2 677 830

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	16 373	0
Övriga intäkter	70 155	34 200
	86 528	34 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 018	114 672
	Fastighetsskötsel beställning	16 355	20 629
	Snöröjning/sandning	9 007	12 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 779	19 638
	Hissbesiktning	3 002	4 733
	Gemensamma utrymmen	0	359
	Gård	11 635	10 210
	Serviceavtal	14 982	14 438
	Förbrukningsmateriel	3 545	663
		199 322	197 482
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 481	0
	Hyreslägenheter	6 263	0
	Lokaler	3 222	0
	Tvättstuga	5 326	16 279
	Sophantering/återvinning	10 975	0
	Entré/trapphus	15 535	0
	Lås	13 555	2 198
	VVS	37 378	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 025	4 063
	Ventilation	12 075	2 894
	Hiss	28 636	5 213
	Tak	22 623	3 563
	Fönster	9 458	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 093
		182 552	40 303
	Periodiskt underhåll		
	Lås	99 564	0
	Ventilation	68 048	340 052
	Tak	56 638	0
	Mark/gård/utemiljö	17 500	0
		241 750	340 052
	Taxebundna kostnader		
	El	75 762	65 391
	Värme	377 697	407 660
	Vatten	123 262	136 960
	Sophämtning/renhållning	99 088	94 838
		675 809	704 849
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 374	68 259
	Kabel-TV	31 895	31 405
		101 269	99 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 765	92 368
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 495 466	1 474 718

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 176	3 983
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	0	100 002
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	29 856
	Föreningskostnader	5 407	7 235
	Fritids- och trivselkostnader	2 819	1 533
	Förvaltningsarvode	78 100	76 003
	Administration	6 592	4 373
	Korttidsinventarier	2 495	1 102
	Konsultarvode	168 882	5 612
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		303 408	236 312
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	21 221	22 304
		101 221	102 304
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	16 629	15 958
	Inventarier	8 888	8 888
		539 994	539 323

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 550 053	61 550 053
	Nyanskaffningar	120 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 670 928	61 550 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 987 465	-3 457 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 106	-530 435
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 518 571	-3 987 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 152 357	57 562 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 770 000	43 770 000
	Taxeringsvärde mark	66 400 000	66 400 000
		110 170 000	110 170 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 400 000	107 400 000
	Lokaler	2 770 000	2 770 000
		110 170 000	110 170 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 244 772
		0	3 244 772
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 439	44 439
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 439	44 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 888	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 888	-8 888
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 776	-8 888
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 663	35 551

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	97 033	97 274
	Klientmedel hos SBC	1 765 994	1 369 223
		1 863 027	1 466 497

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	617 042	1 102 695
	Reservering enligt stadgar	245 000	245 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-340 052	-730 653
	Vid årets slut	521 990	617 042

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	1,350 %	3 500 000	3 500 000
	SEB	4,880 %	6 500 000	6 500 000
	Swedbank	1,880 %	3 500 000	3 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 500 000	13 500 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			13 500 000	13 500 000
				Villkors- ändringsdag
				2021-03-25
				2018-03-28
				2023-03-24

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 600 000	24 600 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	16 821	9 166
Avgifter och hyror	254 074	226 448
	270 895	235 614

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter att analysera orsak till lukter i vissa källarutrymmen. Det finns slukhål vid entrén Erik Dahlbergsgatan, som behöver åtgärdas. För att komma vidare är planen att spola och filma avloppsrören i och under fastigheten. Av den anledningen har standardhöjande investeringar på gården måst skjutas upp i avvaktan på att marken och rören därunder är undersökta.

Anbud tas in för ommålning av flagade taken på Aschebergssidan samt vissa säkerhetsförbättringar i samband med det.

S k Euroborbehandling av trägrund på Erik Dahlberg är beställd och utförs under från februari 2018 i etapper under våren av WSP.

Hysesavtalet med den nye ägaren till cykelaffären har förnyats och löper nu åtminstone tre ytterligare år till 2021-03-31.

I mars 2018 villkorsändras ett av föreningens stora lån, som löper med hög ränta sedan många år. Detta ger sannolikt oss en räntesänkning och därmed lägre kostnader för föreningen från andra kvartalet.

Värmesystemet, med låg effekt delvis för högst upp liggande lägenheter, kopplat till balkongbyggnation är inte slutbehandlat. Styrelsen undersöker möjlighet till juridisk prövning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17/3 2018



Gunnar Brunius
Ledamot



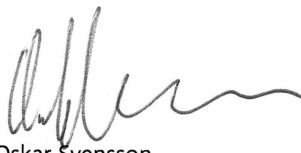
Lars Dahlin
Ledamot



Heinz David König
Ledamot



Jan-Crister Persson
Ledamot



Oskar Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2018



Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasafyran för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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

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 fortlöppande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 23 mars 2018



Eva From

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 176 938	2 168 938	2 152 938
Hyror bostäder	85 200	84 720	83 760
Hyror lokaler	471 763	427 184	439 997
Kabel-TV intäkter	250	600	600
Vattenintäkter	2 004	2 004	2 004
Värmeintäkter	13 643	18 552	18 552
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 473	0
Öresutjämnning	0	-11	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16 373	0
Övriga intäkter	8 400	70 155	8 400
	2 758 198	2 795 989	2 706 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-123 000	-118 018	-117 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-16 355	-16 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-9 007	-15 000
Sotning	-15 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-22 779	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 002	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-10 000	-11 635	-8 000
Serviceavtal	-15 500	-14 982	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 545	-6 500
	-207 500	-199 322	-196 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	-11 481	-80 000
Hyseslägenheter	0	-6 263	0
Lokaler	0	-3 222	0
Tvättstuga	0	-5 326	0
Sophantering/återvinning	0	-10 975	0
Entré/trapphus	0	-15 535	0
Lås	0	-13 555	0
VVS	0	-37 378	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 025	0
Ventilation	0	-12 075	0
Hiss	0	-28 636	0
Tak	0	-22 623	0
Fönster	0	-9 458	0
	-75 000	-182 552	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 800 000	0	-230 000
Entré/trapphus	-50 000	0	0
Lås	0	-99 564	-50 000
VVS	0	0	-50 000
Ventilation	0	-68 048	0
Hiss	0	0	-35 000
Tak	-700 000	-56 638	-500 000
Fasad	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-17 500	0
	-2 550 000	-241 750	-965 000

Taxebundna kostnader			
El	-81 000	-75 762	-62 000
Värme	-406 000	-377 697	-406 000
Vatten	-134 000	-123 262	-134 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-99 088	-95 000
	-723 000	-675 809	-697 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-69 374	-70 000
Kabel-TV	-32 500	-31 895	-32 000
	-103 500	-101 269	-102 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 772	-94 765	-94 808
	-96 772	-94 765	-94 808
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 176	-4 000
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 500	-28 750	-30 500
Föreningskostnader	-8 000	-5 407	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	-2 819	-2 500
Förvaltningsarvode	-80 800	-78 100	-78 600
Administration	-6 000	-6 592	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 495	0
Konsultarvode	0	-168 882	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 800	-5 800
	-139 100	-303 408	-134 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-25 200	-21 221	-25 200
	-105 200	-101 221	-105 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-514 477	-514 477	-514 477
Förbättringar	-15 958	-16 629	-15 958
Inventarier	-8 888	-8 888	-8 888
	-539 323	-539 994	-539 323
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 539 395	-2 440 089	-2 914 731
RÖRELSERESULTAT	-1 781 197	355 900	-208 480
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	118	0
Låneräntor	-286 000	-420 043	-405 000
Räntekostnader skattekonto	0	-386	0
	-286 000	-420 311	-395 000
RESULTAT	-2 067 197	-64 411	-603 480