

**Bostadsrättsföreningen Verktum**  
**Org nr 769614-9983**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Föreningen

Föreningen, är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) d.v.s. att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-26 hos bolagsverket.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 145:1 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2009. Bostadsrättsföreningen har säte i Göteborg. Fastigheten består av ett flerbostadshus med nybyggnadsår 1963 och värdeår 1964. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4722 kvm och fördelat på 67 lägenheter om sammanlagt 4689 kvm samt 1 lokal om 33 kvm. Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	50 167 155 kr
Anskaffningsvärde mark	17 248 400 kr
Taxeringsvärde byggnad	26 018 000 kr
Taxeringsvärde mark	10 000 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	36 000 000 kr
Lokaler	18 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	16	33	3	6

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förvaring	33 kvm	2017-12-31

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:  
Styrelserum som används för möten och expedition.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenhetsdörrar, källardörrar och entrepartier utbytta. Låscylindrar till lägenhetsdörrar är bytta. Nytt elektroniskt låssystem är installerat för entrepartierna. Elektroniskt bokningssystem för tvättstugan är installerat.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	62
Antal tillkommande medlemmar	7
Antal avgående medlemmar	-6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63

Under året har 6 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

### Likviditet (tkr)

	2016 Utfall	2017 Prognos
<b>IB Likvida medel</b>	<b>3466</b>	<b>3720</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelsen intäkter	3 453	3 495
Minskade kortfristiga fordringar	75	0
Försäljning lägenhet	2 665	0
Nytt lån	1 477	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>7 670</b>	<b>3 495</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-6 197	-2 816
Minskade kortfristiga skulder	-518	0
Förbättringsåtgärd	-470	0
Amortering lån	-231	-263
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-7 416</b>	<b>-3 079</b>
<b>Förändring under året</b>	<b>254</b>	<b>416</b>
<b>Utgående balans likvida medel</b>	<b>3 720</b>	<b>4 136</b>

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 156 650 kr enligt stadgar.

## **Styrelsen**

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Aron Jalkevik	Ordförande
Martin Andersson	Kassör
Peter Jobark	Ledamot
Kristin Debaisieux	Ledamot
Kerstin Moberger	Sekreterare
Kim Martinsson	Ledamot
Ann-Christine Sjögren	Suppleant
Peter Mogensen	Suppleant

## **Valberedning**

Jenny Jobark  
Suzanne Kristoffersen  
Peter Mogensen

## **Revisorer**

Kjell Eriksson	Auktoriserad
Thomas Lundqvist	Ordinarie intern

## **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-06-21  
Extra föreningsstämma hölls den 2016-11-09  
På extra stämman beslutades om nya stadgar

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Senast genomförda avgiftsjustering 2016-01-01 med 75 kr höjning.  
Framtida planerade avgiftsjustering kommer att utvisa på kommande underhållsplan.

### **Skatter**

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 268 kr.  
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### **Kommentarer**

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 18 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden. Försäljningen av dem kommer att bekosta relativt omfattande underhåll de närmaste tio åren. Vi har en god och bra ekonomi i föreningen.

## Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 453	3 485	3 397	3 353
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 161	-2 979	-1 754	423
Årsavgift/kvm bostadsyta		425	421	411	412
Lån/kvm bostadsyta	kr	7 866	7 600	6 781	6 783
Elkostnader/kvm totalyta	kr	12	13	13	13
Vattenkostnader/kvm totalyta	kr	49	47	43	42
Värmekostnad/kvm totalyta	kr	101	92	93	109
Soliditet	%	46,3	47,1	52,3	53,6

## Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 357 630	864 037	-	36 221 667
Kapitaltillskott	463 500	-	-	463 500
Upplåtelseavgifter	2 446 499	1 800 963	-	4 247 462
Ack kostnad för nyupplåtelse	-469 197	-	-	-469 197
Fond för yttre underhåll	<u>108 054</u>	<u>156 650</u>	-	<u>264 704</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 906 486</b>	<b>2 821 650</b>	<b>0</b>	<b>40 728 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 951 105	-156 650	-2 979 002	-5 086 757
Årets resultat	<u>-2 979 002</u>	<u>-3 161 168</u>	<u>2 979 002</u>	<u>-3 161 168</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 930 107</b>	<b>-3 317 818</b>	<b>0</b>	<b>-8 247 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 976 379</b>	<b>-496 168</b>	<b>0</b>	<b>32 480 211</b>

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Vid årets ingång	108 054	516 708
Årets avsättning enligt stadgar	156 650	108 054
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-516 708
Vid årets slut	<u>264 704</u>	<u>108 054</u>

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

Balanserat resultat	-4 930 107
Årets resultat före förändring av yttre fond	-3 161 168
Årets avsättning till yttre fond	-156 650
	<hr/>
Totalt	<u>-8 247 925</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-8 247 925
	<hr/>
Totalt	<u>-8 247 925</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 452 520	3 484 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 452 520	3 484 731
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 132 400	-2 134 237
Underhållskostnader	4	-3 301 016	-3 317 047
Övriga externa kostnader	5	-197 158	-118 509
Personalkostnader	6	-132 077	-132 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 004	-401 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 179 655	-6 103 205
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		-2 727 135	-2 618 474
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		116	1 900
Räntekostnader		-434 149	-362 428
<b>Summa finansiella poster</b>		-434 033	-360 528
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-3 161 168	-2 979 002
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-3 161 168	-2 979 002
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-3 161 168</u>	<u>-2 979 002</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 322 202	66 268 932
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>66 322 202</u>	<u>66 268 932</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 322 202</u>	<u>66 268 932</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		206	82 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135 564	128 879
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>135 770</u>	<u>211 198</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	9	3 720 351	3 465 638
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 720 351</u>	<u>3 465 638</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 856 121</u>	<u>3 676 836</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>70 178 323</u>	<u>69 945 768</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		36 221 667	35 357 630
Upplåtelseavgift		4 241 765	2 440 802
Fond för yttre underhåll		264 704	108 054
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 728 136	37 906 486
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 086 757	-1 951 105
Årets resultat		-3 161 168	-2 979 002
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-8 247 925	-4 930 107
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 480 211</b>	<b>32 976 379</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	36 743 584	35 497 312
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 743 584</b>	<b>35 497 312</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		139 674	139 674
Leverantörsskulder		142 696	623 823
Skatteskulder		90 553	164 711
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	581 605	543 869
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>954 528</b>	<b>1 472 077</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>70 178 323</u></b>	<b><u>69 945 768</u></b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Installationer	30 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 995 165	1 974 815
Hysesintäkter bostäder	1 315 319	1 368 211
Hysesintäkter lokaler	6 011	6 005
Hysesintäkter garage/p-platser	134 800	133 800
Påminnelsesavgifter	1 150	1 850
Öresdifferenser	75	50
Summa	<u>3 452 520</u>	<u>3 484 731</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	770 779	408 352
Reparationer	51 251	524 311
El	54 766	63 247
Uppvärmning	476 130	432 224
Vatten	232 560	222 127
Sophämtning	70 644	64 194
Övriga driftskostnader	476 270	419 782
Summa	<u>2 132 400</u>	<u>2 134 237</u>

**Not 4 Underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll invändigt	2 361 200	-
Underhåll maskiner/installationer	761 885	-
Underhåll utvändigt	177 931	3 317 047
Summa	<u>3 301 016</u>	<u>3 317 047</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	85 595	83 461
Övriga externa kostnader	111 563	35 048
Summa	<u>197 158</u>	<u>118 509</u>

**Not 6 Personal**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	100 500	100 500
Sociala kostnader	31 577	31 575
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	<u>132 077</u>	<u>132 075</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	-	-
Ingående anskaffningsvärden	<u>67 415 555</u>	<u>67 415 555</u>
- Anskaffning under året	470 274	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>67 885 829</u>	<u>67 415 555</u>
Ingående avskrivningar	-1 146 623	-745 286
- Årets avskrivningar	-417 004	-401 337
Utgående avskrivningar	<u>-1 563 627</u>	<u>-1 146 623</u>
Redovisat värde	66 322 202	66 268 932

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	77 831	76 958
Förutbetalda försäkringspremier	42 033	36 462
Förutbetalda serviceavtal	1 786	1 704
Förutbetald Kabel-TV	13 914	13 755
	<hr/>	<hr/>
	135 564	128 879

**Not 9 Kassa och Bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Transaktionskonto	2 958 280	2 702 843
Placeringskonto	762 071	762 071
Kassa	-	724
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 720 351	3 465 638

**Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	-	Årets amortering	-
		-	-	-	-
		-	-	-	-
SBAB	1,130	2018-11-20	5 972 519	-24 039	5 948 480
SBAB	1,050	2017-11-20	8 889 167	-48 576	8 840 591
SBAB	0,980	2017-11-20	5 935 725	-27 083	5 908 642
SBAB	0,930	2017-02-13	5 935 725	-27 083	5 908 642
SBAB	1,930	2020-11-20	4 923 850	-24 447	4 899 403
SBAB	0,880	2017-12-12	3 980 000	-80 000	3 900 000
SBAB	1,000	2017-02-13	-	1 477 500	1 477 500
			-	-	-
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-139 674</u>	-	<u>-139 674</u>
			35 497 312	1 246 272	36 743 584

Amotering 2-4 år 558 696 kr

Skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen 36 184 888 kr

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	286 074	254 908
Löner och sociala avgifter	67 486	70 440
Fastighetsskötsel	36 635	36 171
Driftkostnader	-	10 584
El	11 674	11 455
Värme	64 300	55 848
Vatten	58 466	56 763
Sophämtning	21 050	22 163
Räntekostnader	35 920	25 537
	<hr/>	<hr/>
Summa	581 605	543 869

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
	<u>37 141 000</u>	<u>37 141 000</u>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkneskapsåret**

Underhållsplan för de kommande 30 åren är under uppbyggnad.  
OVK besiktning har visat att relativt omfattande renovering av ventilationssystem måste utföras under 2017.

Göteborg \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Aron Jalkevik  
Ordförande

Peter Jobark  
Ledamot

Kerstin Moberger  
Ledamot

Kim Martinsson  
Ledamot

Martin Andersson  
Ledamot

Kristin Debaisieux  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor