

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln

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 drifts- och underhållskostnader och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen enligt plan för framtida underhåll
- Amortering på föreningens lån sker enligt amorteringsplan. Föreningen amorterar mer än vad som antogs i den ekonomiska planen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mattias Haggärde	Ledamot
Ingvar Hermansson	Ledamot
Jan Lanneld	Ledamot
Irene Olsson	Ledamot
Per Sanne	Ledamot

Richard Härnqvist	Suppleant
David Lega	Suppleant
Marie Lindbäck	Suppleant
Annika Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Tobias Berg
Gunnel Eriksson
Björn Landrén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindholmen 35:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

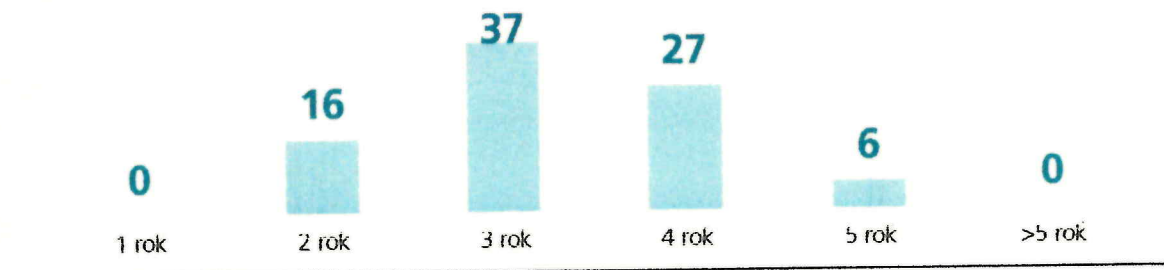
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 896 m², varav 7 493 m² utgör lägenhetsyta och 1 403 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

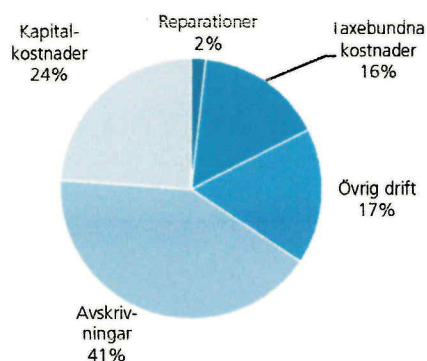
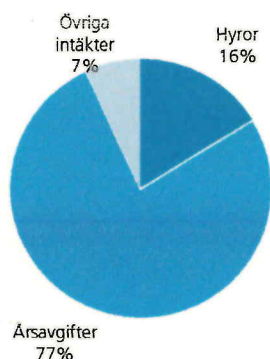


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 573 470	1 639 529
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 227 886	5 360 847
Finansiella intäkter	300	522
Minskning kortfristiga fordringar	137 313	0
	5 365 499	5 361 369
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 149 847	1 915 311
Finansiella kostnader	1 457 468	1 497 493
Ökning av kortfristiga fordringar	0	169 774
Minskning av långfristiga skulder	1 703 530	1 704 480
Minskning av kortfristiga skulder	7 508	140 371
	5 318 352	5 427 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 620 616	1 573 470
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 146	-66 059

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har bl.a. under året

- * Tecknat nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar inkl. ett olycksfallsskydd utanför den egna lägenheten.
- * Påbörjat upphandling av entreprenörer för brandskydds kontroll, ventilation- och värmeundercentralskötsel.
- * Låtit JM kontrollera samtliga köksfläktar
- * Förbättrat inbrottskyddet i garage
- * Samtalat med grannföreningarna om gemensamma frågeställningar
- * Förmått JM att sätta upp golvlister i garage
- * Påbörjat utredning om elbils-laddning i garage
- * Förhandlat fram nytt lån på 20 120 000 kr med start den 1 januari 2017. Ränteförändring från 2,37 % till 0,58 %.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 156

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	537	531
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 010	1 010	--
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 000	8 227	8 455
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	32
Värmekostnad/m ² totalyta	41	33	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	197	203
Soliditet (%)	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-921	-594	74
Nettoomsättning (tkr)	5 224	5 217	5 034

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 493 m² bostäder och 1 403 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	175 603 000	0	0	175 603 000
Upplåtelseavgifter	110 417 000	0	0	110 417 000
Fond för yttre underhåll	451 730	0	225 865	225 865
S:a bundet eget kapital	286 471 730	0	225 865	286 245 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-971 203	0	-819 625	-151 578
Årets resultat	-921 454	-921 454	593 760	-593 760
S:a ansamlad förlust	-1 892 657	-921 454	-225 865	-745 338
S:a eget kapital	284 579 073	-921 454	0	285 500 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-921 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-971 203
summa balanserat resultat	-1 892 657

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

-225 865
-2 118 522

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	5 224 014	5 217 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 872	143 583
Summa rörelseintäkter		5 227 886	5 360 847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 588 098	-1 317 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 089	-458 916
Personalkostnader	Not 6	-87 660	-138 503
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 542 325	-2 542 325
Summa rörelsekostnader		-4 692 172	-4 457 636
RÖRELSERESULTAT		535 714	903 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 457 468	-1 497 493
Summa finansiella poster		-1 457 168	-1 496 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-921 454	-593 760
ÅRETS RESULTAT		-921 454	-593 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	343 560 100	346 083 700
Maskiner och inventarier	Not 9	131 075	149 800
Summa materiella anläggningstillgångar		343 691 175	346 233 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		343 691 175	346 233 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		295	865
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 364 964	1 314 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 156	225 399
Summa kortfristiga fordringar		1 453 415	1 541 163
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		329 821	332 239
Summa kassa och bank		329 821	332 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 783 235	1 873 402
SUMMA TILLGÅNGAR		345 474 410	348 106 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 020 000	286 020 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	451 730	225 865
Summa bundet eget kapital		286 471 730	286 245 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-971 203	-151 578
Årets resultat		-921 454	-593 760
Summa fritt eget kapital		-1 892 657	-745 338
SUMMA EGET KAPITAL		284 579 073	285 500 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	58 664 146	59 941 876
Summa långfristiga skulder		58 664 146	59 941 876
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 278 680	1 704 480
Leverantörsskulder		146 585	247 576
Skatteskulder		107 720	108 840
Övriga skulder		0	12 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	698 206	591 259
Summa kortfristiga skulder		2 231 191	2 664 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 474 410	348 106 902

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 efter stämmobeslut. 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	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 017 510	4 020 889
Hyror lokaler	154 500	154 500
Hyror parkering	8 790	5 400
Hyror garage	657 600	657 300
Hyror förråd	26 050	30 358
Bredbandsintäkter	222 696	222 912
Varmvattenintäkter	136 821	125 861
Öresutjämning	47	43
	5 224 014	5 217 264

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	12 083	0
Övriga intäkter	-8 211	143 583
	3 872	143 583

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	297 078	204 666
	Fastighetsskötsel beställning	11 523	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 213	0
	Snöröjning/sandning	15 750	9 610
	Städning enligt beställning	11 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 245	14 446
	Hissbesiktning	1 725	0
	Myndighetstillsyn	833	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 607
	Garage	20 857	63 772
	Gård	3 998	5 774
	Serviceavtal	42 568	11 034
	Förbrukningsmateriel	12 026	2 727
	Brandskydd	1 370	0
		437 686	324 636
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	22 095
	Lås	6 747	1 514
	VVS	0	10 575
	Ventilation	0	34 850
	Elinstallationer	20 449	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 193
	Hiss	6 289	2 853
	Huskropp utvändigt	0	10 940
	Mark/gård/utemiljö	47 450	0
	Garage/parkering	3 125	4 598
	Skador/klotter/skadegörelse	20 983	0
		105 043	91 618
	Taxebundna kostnader		
	El	228 705	236 707
	Värme	365 731	254 075
	Vatten	183 878	147 678
	Sophämtning/renhållning	182 659	179 415
		960 973	817 875
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 096	29 344
		31 096	29 344
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 300	54 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 588 098	1 317 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	6 739	3 300
	Tele- och datakommunikation	230 337	230 794
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	21 875
	Föreningskostnader	11 860	9 832
	Styrelseomkostnader	9 008	9 735
	Fritids- och trivselkostnader	1 389	2 856
	Förvaltningsarvode	102 850	151 000
	Administration	11 377	15 193
	Korttidsinventarier	0	7 521
	Konsultarvode	80 769	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
		474 089	458 916

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	67 600	86 700
	Löner	0	22 133
	Kostnadsersättningar	0	169
	Sociala kostnader	20 060	29 501
		87 660	138 503

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 523 600	2 523 600
	Inventarier	18 725	18 725
		2 542 325	2 542 325

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	350 500 000	350 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	350 500 000	350 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 416 300	-1 892 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 523 600	-2 523 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 939 900	-4 416 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	343 560 100	346 083 700
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 140 000	98 140 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	137 000 000	122 200 000
	Taxeringsvärde mark	72 330 000	47 242 000
		209 330 000	169 442 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	164 000 000
	Lokaler	5 330 000	5 442 000
		209 330 000	169 442 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	187 250	187 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	187 250	187 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 450	-18 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 725	-18 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 175	-37 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	131 075	149 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	15 000	13 605
	Skattekonto	59 168	60 063
	Klientmedel hos SBC	1 290 796	1 241 231
		1 364 964	1 314 899

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	24 921	18 635
	Upplupna garageintäkter	0	96 274
	Bostadsrätterna Sverige	6 810	6 810
	Sophämtning	0	103 680
	Tele- och datakommunikation	56 425	0
		88 156	225 399

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	225 865	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	225 865	225 865
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	451 730	225 865

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
		0	20 544 850	0
	Handelsbanken	20 394 375	20 941 875	2018-12-30
	Handelsbanken	19 428 451	20 159 631	2019-12-30
	SEB	20 120 000	0	2017-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut	59 942 826	61 646 356	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 278 680	-1 704 480	
		58 664 146	59 941 876	

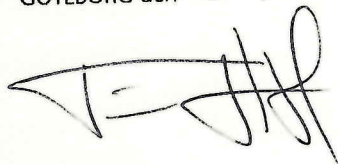
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 549 426 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 480 000	64 480 000

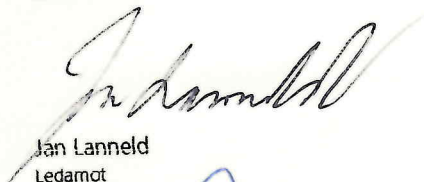
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 166	0
	El	26 569	22 724
	Värme	39 406	30 615
	Vatten	13 800	12 149
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	66 600	66 600
	Sociala avgifter	21 000	20 926
	Övriga upplupna kostnader	0	4 088
	Förutbetalda avgifter och hyror	481 665	414 157
		698 206	591 259

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20, 3 2017



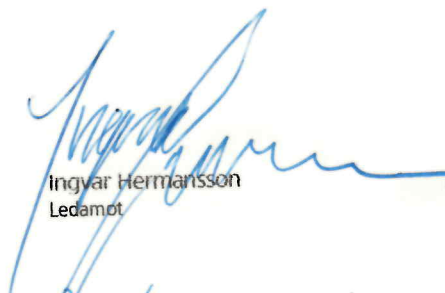
Mattias Haggärde
Ledamot



Jan Lanneld
Ledamot



Per Sanne
Ledamot



Ingvar Hermansson
Ledamot



Irene Olsson
Ledamot