

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gamlestadstorget**

769614-3853

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-11.

Föreningens fastighet, Gamlestad 10:18 bebyggdes 1916-1919 och är belägen i Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2006 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1st flerbostadshus innehållande 165 lägenheter och 4 lokaler (varav 1 st cykelrum), varav 9 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

30	st 1 rum och kök		
84	st 2 rum och kök		
35	st 3 rum och kök		
14	st 4 rum och kök		
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 11 741 kvm	Total lokalyta: 230 kvm

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-17 bestått av:

Ordinarie	Malin Rosenqvist	Ordförande
	Anette Moberg	Kassör
	Magdalena Borg	Sekreterare
	Patrik Dyresjö	Ledamot
	Joachim Sutinen	Ledamot

Suppleanter	Carl Norman
	Per-Anders Augustsson
	Maria Helgesson
	Hanna Åkesson

Revisorer	
Ordinarie	Helene Elonson PwC

Valberedning	Niclas Ejebjörk	Sammanställande
--------------	-----------------	-----------------



Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ale Bygg och Måleri AB.  
Teknisk förvaltning har hanterats av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013/2014.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-04-15.  
OVK besiktning har skett 2013/2014.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 437 145 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 5 862 311 kronor.

Takomläggning påbörjad.  
Byte av TV-och bredbandsleverantör genomfört.  
Byte av portdoser och installation av magnetlås genomfört.  
Höjde avgiften med 2 % (1 januari 2016)  
En lägenhet såld.  
Föreningen har gått med i ett nätverk lett av Länsstyrelsen i syfte att få hjälp med att göra en energikartläggning, nätverka med andra brf och i förlängningen sänka föreningens energiförbrukning.  
Rättbekämpning påbörjad.

#### ***Planerade händelser under kommande år***

Slutförande av takomläggningen.  
Fortsatt rättbekämpning.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 29 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 212 medlemmar, avgående 29 och tillkommande 40, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 220 vid årets slut.

Föreningen höjde 2017-04-01 sina avgifter med 4%. Inga ytterligare höjningar är planerade 2017.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	9 316	9 089	9 110	8 793
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 579	-520	-3 024	-232
Soliditet (%)	48,0	49,6	49,0	49,0
Kassalikviditet (%)	288,8	221,2	141,7	96,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 517	807	807	225
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 034	1 517	710	485
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	721	700	692	649
Lån kronor per kvm bostadsyta	10 285	9 998	10 049	10 095

<b>Förändring eget kapital</b>	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	115 317 976	7 030 705	1 517 090	-5 928 006	-520 232	117 417 538
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 517 090	-1 517 090		(
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0			(
Balanseras i ny räkning				-520 232	520 232	(
Upplåtelse av ny bostadsrätt	829 108	1 220 892				2 050 000
Årets resultat					-6 579 421	-6 579 421
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 147 084</b>	<b>8 251 597</b>	<b>3 034 180</b>	<b>-7 965 328</b>	<b>-6 579 421</b>	<b>112 888 112</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 965 328
årets förlust	-6 579 421
	<b>-14 544 749</b>
behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	1 277 389
ianspråktagande av yttre reparationsfond i ny räkning överföres	-4 311 569
	-11 510 569
	<b>-14 544 749</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<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>	2		
Nettoomsättning		9 315 760	9 088 845
Övriga rörelseintäkter		26 079	84 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 341 839</b>	<b>9 173 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 430	0
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 477 983	-3 701 493
Övriga externa kostnader	5	-464 111	-550 891
Personalkostnader	6	-234 102	-225 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 895 033	-1 895 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 075 659</b>	<b>-6 372 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 733 820</b>	<b>2 801 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198	1 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 846 798	-3 323 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 845 601</b>	<b>-3 321 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 579 421</b>	<b>-520 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 579 421</b>	<b>-520 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 579 421</b>	<b>-520 232</b>



<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	228 389 477	230 238 878
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	15 140	43 089
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 687	35 370
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	2 288
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 422 304</b>	<b>230 319 625</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 422 304</b>	<b>230 319 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		73 829	28 263
Övriga fordringar	11	6 782 521	6 382 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	149 121	111 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 005 470</b>	<b>6 522 364</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		110 509	457 732
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>110 509</b>	<b>457 732</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 115 979</b>	<b>6 980 096</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 538 283</b>	<b>237 299 721</b>

<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>			
Medlemsinsatser	13	124 398 681	122 348 681
Yttre reparationsfond		3 034 180	1 517 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 432 861</b>	<b>123 865 771</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 965 328	-5 928 006
Årets resultat		-6 579 421	-520 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 544 749</b>	<b>-6 448 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 888 112</b>	<b>117 417 533</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	120 186 608	116 726 208
Övriga skulder	15	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 186 608</b>	<b>116 726 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	574 600	654 600
Leverantörsskulder		277 571	217 149
Skatteskulder		435 775	427 640
Övriga skulder	16	10 128	205 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 165 489	1 651 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 463 563</b>	<b>3 155 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18</b>	<b>235 538 283</b>	<b>237 299 721</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	25-120 år
Markanläggningar	10-25 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	666 383	775 392
Hysesintäkter lokaler	184 480	161 536
Hysesintäkter garage och p-platser	5 400	5 400
Årsavgifter bostäder	8 462 616	8 217 211
Hysesbortfall bostäder och lokaler	-3 119	-70 694
Övriga ersättningar och intäkter	12 727	6 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 352	78 028
	<b>9 341 839</b>	<b>9 173 833</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	1 499 999	975 577
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 862 311	0
	<b>7 362 310</b>	<b>975 577</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	533 235	445 823
Obligatorisk ventilationskontroll	0	18 303
Besiktning / Serviceavtal	961	20 313
Yttre skötsel / Snöröjning	70 890	38 011
Fastighetsel	200 033	175 457
Uppvärmning	1 106 514	982 855
Vatten / Avlopp	407 459	339 410
Sophämtning	245 481	227 471
Fastighetsförsäkring	119 872	114 454
Bevakning	11 675	10 092
Kabel-TV / Internet	193 940	175 127
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	219 810	215 965
Övriga driftkostnader, såsom klotter, montering julgran.	5 804	19 305
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift hänförlig till tidigare år	0	-56 670
	<b>3 115 674</b>	<b>2 725 916</b>



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	940	1 332
Hemsida/IT	13 679	395
Inkasso och KFM avgifter	17 851	14 514
Försäljningskostnader i samband med upplåtelse	0	99 600
Revisionsarvode	21 500	24 125
Förvaltningsarvode	165 532	163 370
Konsultarvoden	153 875	86 186
Panter/överlåtelseavgifter	79	73 975
Föreningsavgifter	66 230	66 230
Övriga externa tjänster/kostnader	2 813	7 068
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 612	14 096
	<b>464 111</b>	<b>550 891</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	178 300	172 200
Lagstadgade sociala avgifter	55 802	52 942
	<b>234 102</b>	<b>225 142</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	193 939 793	193 939 793
Markanläggningar	1 273 987	1 273 987
Ingående anskaffningsvärden mark	40 886 268	40 886 268
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 100 048</b>	<b>236 100 048</b>
Ingående avskrivningar	-5 861 170	-4 011 769
Årets avskrivningar	-1 849 401	-1 849 401
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 710 571</b>	<b>-5 861 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>228 389 477</b>	<b>230 238 878</b>
Taxeringsvärden byggnader	99 623 000	80 751 000
Taxeringsvärden mark	47 436 000	29 336 000
	<b>147 059 000</b>	<b>110 087 000</b>
Bokfört värde byggnader	187 503 209	189 352 610
Bokfört värde mark	40 886 268	40 886 268
	<b>228 389 477</b>	<b>230 238 878</b>



### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 490	279 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 490</b>	<b>279 490</b>
Ingående avskrivningar	-236 401	-208 452
Årets avskrivningar	-27 949	-27 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-264 350</b>	<b>-236 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 140</b>	<b>43 089</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 834	176 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 834</b>	<b>176 834</b>
Ingående avskrivningar	-141 464	-123 781
Årets avskrivningar	-17 683	-17 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 147</b>	<b>-141 464</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 687</b>	<b>35 370</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 288
	<b>0</b>	<b>2 288</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	3 280	216 459
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	6 779 241	6 166 390
	<b>6 782 521</b>	<b>6 382 849</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 110	29 543
Förutbetald kabel-TV / Internet	38 981	42 743
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 314	26 306
Securitas	2 621	3 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 095	9 323
	<b>149 121</b>	<b>111 253</b>



### Not 13 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsinsatser	-116 147 084	-115 317 976
Upplåtelseavgifter (BRF)	-8 251 597	-7 030 705
	<b>-124 398 681</b>	<b>-122 348 681</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 28155	2,98	2017-03-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 92666	2,45	Avslutat	0	1 965 000
Stadshypotek 101506	0,89	Avslutat	0	12 000 000
Stadshypotek 107294	0,89	Avslutat	0	3 910 500
Stadshypotek 141672	0,89	Avslutat	0	8 000 000
Stadshypotek 623936	0,79	Avslutat	0	2 442 844
Stadshypotek 733335	0,79	Avslutat	0	6 000 000
Stadshypotek 803087	4,84	2018-03-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 831761	4,21	2020-07-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek 887838	4,95	Avslutat	0	10 000 000
Stadshypotek 909595	4,27	2019-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 941106	3,82	Avslutat	0	2 000 000
Stadshypotek 956168	4,30	2017-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 967315	3,70	Avslutat	0	1 650 000
Stadshypotek 181167	0,89	Avslutat	0	8 572 500
Stadshypotek 181169	0,89	Avslutat	0	7 940 000
Stadshypotek 181170	0,89	Avslutat	0	2 249 964
Stadshypotek 207216	1,45	2018-06-30	1 550 000	1 650 000
Stadshypotek 230588	1,15	2017-09-30	2 475 000	2 500 000
Stadshypotek 258485	1,35	2018-01-30	1 945 000	0
Stadshypotek 258486	1,70	2020-01-30	1 985 000	0
Stadshypotek 278115	1,35	2017-03-01	1 600 000	0
Stadshypotek 303458	1,35	2017-03-21	4 000 000	0
Stadshypotek 304784	1,45	2019-09-30	8 482 500	0
Stadshypotek 304786	1,61	2020-09-30	7 860 000	0
Stadshypotek 304787	1,84	2021-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek 305727	1,35	2017-03-30	12 000 000	0
Stadshypotek 305728	1,35	2017-03-30	8 000 000	0
Stadshypotek 305730	1,35	2017-01-13	2 442 844	0
Stadshypotek 305731	1,35	2017-01-04	6 000 000	0
Stadshypotek 305733	1,35	2017-03-30	2 049 964	0
Stadshypotek 305734	1,35	2017-02-02	3 870 900	0
			<b>120 761 208</b>	<b>117 380 808</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			574 600	654 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 888 208 kronor.



**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	126 776 000	123 431 000
	<b>126 776 000</b>	<b>123 431 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Övriga skulder	10 128	205 000
	<b>10 128</b>	<b>205 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

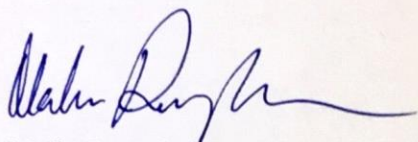
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	144 708	198 945
Förskottsbetalda hyror och avgifter	709 658	638 239
Upplupna vattenavgifter	60 094	65 490
Upplupna uppvärmningskostnader	153 783	132 782
Upplupna elavgifter	18 236	14 879
Upplupna driftskostnader	5 929	7 658
Upplupna renhållningsavgifter	37 692	874
Upplupna reparationer och underhåll	11 638	73 565
Beräknat arvode för revision	23 750	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	493 160
	<b>1 165 488</b>	<b>1 651 592</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

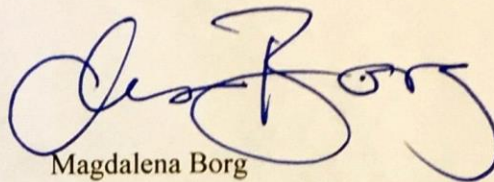
2017-04-01 höjdes avgifterna med 4%.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

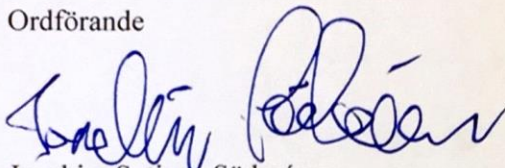
Göteborg 2017- -



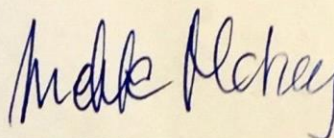
Malin Rosenkvist  
Ordförande



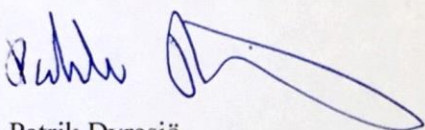
Magdalena Borg



Joachim Sutinen Söderén



Anette Moberg



Patrik Dyresjö

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Elonson  
Auktoriserad revisor