

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisor har granskat bostadsrättsföreningen Hästhovens räkenskaper och förvaltning och får härmed lämna följande berättelse:

För fullgörandet av uppdraget har jag bland annat tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om ekonomi och förvaltning. Då anmärkningar i de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, bokföringen och förvaltningen inte föreligger, föreslår jag att årsmötet:

- fastställer bostadsrättsföreningen Hästhovens resultat- och balansräkningar för verksamhetsåret 2016 och
- beviljar styrelsen och föreningens ordförande ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Göteborg den 10 april 2017



Anders Lundvall

2017-02-13

Stefan Adersten
Telefon: 0607703852
E-post: Stefan.Adersten@sbc.se

Brf Hästhoven
Föreningens Brevlåda
Mariagatan 9B
41471 Göteborg

Årsredovisning 2016

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2016. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

På sista sidan, där namnen angivits, ska styrelsen sedan skriva under. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon också skriva under årsredovisningen samt upprätta en revisionsberättelse.

Ni har valt att själva ta hand om **tryckning** av årsredovisning och kallelse till medlemmarna.

Tänk på att **kallelsen** med dagordning ska överensstämma med era stadgar. Datum, tid och plats ska anges. Får ni in **motioner** ska även dessa tryckas upp och delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa. Kallelsen måste vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. **Budgeten** är inte obligatorisk i årsredovisningen, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med.

Ett underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Kom ihåg att skicka en kopia på den underskrivna årsredovisningen inkl. revisionsberättelsen till mig.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Stefan Adersten
Redovisningsekonom

Valberedning

Styrelsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 8:10	1929	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

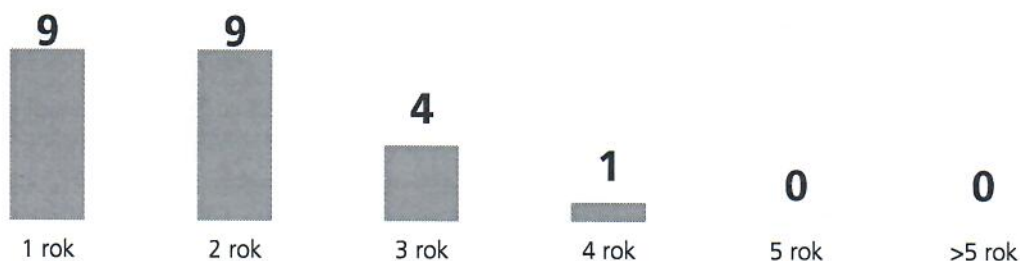
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 308 m², varav 1 257 m² utgör lägenhetsyta och 51 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2015 - 2017	Renovering av fönster mot Svanebäcksgatan och innergården
Renovering av cykelskjul	2014	Delar av stommen renoverades
Renovering av sopskjul	2014	Byte av väggplank
Byte av termostater	2013	Byte på samtliga element
Omställning till naturgas	2011	Föreningen tecknar avtal om fortsatt leverans av naturgas.
Renovering av avloppsstammar i bottenplattan	2010	Horisontella stammar renoverades och relinades.
Fastighetsbesiktning	2010 - 2011	
Dränering	2009	
Elrenovering	2008 - 2009	Nya elcentraler och uppdatering av alla dragningar i fastigheten.
Fönsterrenovering	2006	
Fasadmålning	2006 - 2007	
OVK	2005	
Relining avloppsstammar	2003 - 2004	
Takrenovering	1999	Plåtarbeten, nya snörör och gångstegar, ommålning av plåt.
Fönsterrenovering	1997	
Byte av vissa köksstammar	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av portlås-system	2017	
Kontinuerlig fönsterrenovering	2017	Renoveringen fortlöper under 2017 där störst behov finns.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tv	Com Hem
Köksgas	Göteborgs Energi
Mäklarservice	SBC
Intresseförening för bostadsrättsföreningar	Bostadsrätterna
Snöröjning och trappstäd	Bo & son AB (Bo fastighetsservice)
Bredband (Gruppavtal)	Com Hem

Övrig information

Brf Hästhoven är en förening med engagerade medlemmar och har ett hus som behöver ständig omsorg. Då vi är en liten förening kan medlemmarna räkna med styrelseengagemang under en period.

För det löpande arbetet som krävs för att upprätthålla byggnad och trädgård anordnas fyra gånger per år gårdsdagar. Under gårdsdagarna utförs arbetsuppgifter som krävs för att hålla gården och gemensamma ytor inomhus i fint skick. Det är också ett trevligt tillfälle där man får möjlighet att lära känna sina grannar.

Utöver detta finns dessutom en trädgårdsgrupp som ser efter rabatter och gräsytor under årets sommarmånader.

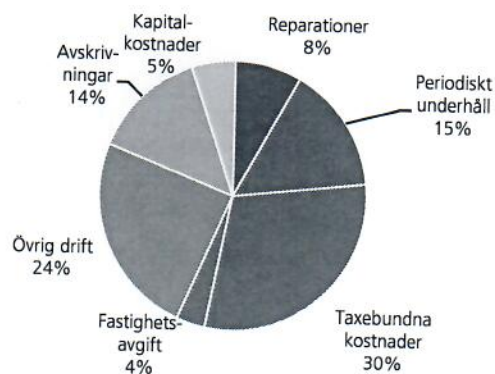
För att våra trappuppgångar skall vara rena och fräscha anlitar vi sen 2016 Bo fastighetsservice som städar våra trapphus regelbundet.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	835 739	642 107
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	826 356	827 957
Finansiella intäkter	126	209
Minskning kortfristiga fordringar	0	542
Ökning av kortfristiga skulder	40 160	10 429
	866 642	839 137
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	759 930	554 860
Finansiella kostnader	49 545	71 432
Ökning av materiella anläggningstillgångar	66 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 187	0
Minskning av långfristiga skulder	10 000	19 214
	887 537	645 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	814 843	835 739
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-20 896	193 632

*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

Fönsterrenoveringen har fortsatt som planerat på byggnadens sida som vetter mot Svanebäcksgatan och mot innergården. Renoveringen fortsätter som planerat under 2017.

Under 2016 har tvättstugan rustats upp med två nya tvättmaskiner.

Under sensommaren 2016 uppdagades en vattenläcka i en medlemmarnas badrum. Det åtgärdades under hösten och i enlighet med föreningens stadgar stod föreningen för en del av kostnaden för återställande.

2016 lanserades föreningens hemsida som presenterar föreningen och erbjuder såväl medlemmar som utomstående med matnyttig information.

Under året har tre gårdsdagar anordnats där föreningsmedlemmar samlats och gjort gård och övriga utrymmen fräscha och fina. Dessa har anordnats inför vår och höstsäsong. Gårdsdagarna har avslutats med middag och umgänge på en av kvarterets restauranger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	632	632	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 731	2 738	2 753	2 768
Elkostnad/m ² totalyta	12	21	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	136	116	104	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	44	39	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	55	81	87
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	80	143	2
Nettoomsättning (tkr)	826	826	826	808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 257 m² bostäder och 51 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	102 256	0	0	102 256
Fond för yttre underhåll	213 668	61 148	0	152 520
S:a bundet eget kapital	315 924	61 148	0	254 776
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-755 469	-61 148	80 096	-774 417
Årets resultat	-112 991	-112 991	-80 096	80 096
S:a ansamlad förlust	-868 461	-174 139	0	-694 321
S:a eget kapital	-552 537	-112 991	0	-439 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-694 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 148
summa balanserat resultat	-868 460

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-868 460
----------------------------------	-----------------

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	826 356	826 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 601
Summa rörelseintäkter		826 356	827 957
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 546	-466 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 906	-73 586
Personalkostnader	Not 6	-39 479	-15 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 998	-121 779
Summa rörelsekostnader		-889 928	-676 638
RÖRELSERESULTAT		-63 572	151 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 545	-71 432
Summa finansiella poster		-49 419	-71 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 991	80 096
ÅRETS RESULTAT		-112 991	80 096

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 365 880	2 485 335
Maskiner och inventarier	Not 9	61 211	4 879
Summa materiella anläggningstillgångar		2 427 091	2 490 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 427 091	2 490 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 800	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	820 310	841 745
Summa kortfristiga fordringar		822 110	841 745
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	74
Summa kassa och bank		0	74
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		822 110	841 819
SUMMA TILLGÅNGAR		3 249 201	3 332 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256	102 256
Fond för yttre underhåll	Not 11	213 668	152 520
Summa bundet eget kapital		315 924	254 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-755 469	-774 417
Årets resultat		-112 991	80 096
Summa fritt eget kapital		-868 461	-694 321
SUMMA EGET KAPITAL		-552 537	-439 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 561 939	3 571 939
Summa långfristiga skulder		3 561 939	3 571 939
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	10 000	10 000
Leverantörsskulder		117 371	102 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	112 429	87 577
Summa kortfristiga skulder		239 800	199 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 249 201	3 332 033

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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
Fastighetsförbättringar	20 - 67 år	20 - 67 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Stambyte	30 - 50 år	30 - 50 år
Fasad	33 år	33 år
Tak	25 år	25 år
Maskiner	10 år	10 år
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	770 703	770 703
Årsavgifter - lokaler	55 642	55 642
Öresutjämnning	12	12
	826 356	826 356

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	1 601
	0	1 601

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	22 880	19 375
	Städning entreprenad	4 876	0
	Gård	493	4 621
	Förbrukningsmateriel	4 313	1 196
	Brandskydd	798	0
	Fordon	485	465
		33 845	25 658
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	53 221	12 870
	Brf Lägenheter	0	17 528
	Lokaler	6 875	0
	Tvättstuga	1 272	0
	Entré/trapphus	3 231	0
	Lås	369	2 648
	VVS	1 547	9 046
	Elinstallationer	1 993	1 620
	Tak	5 896	0
	Fönster	0	35 266
	Vattenskada	1 794	0
		76 198	78 978
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	142 953	0
		142 953	0
	Taxebundna kostnader		
	El	15 397	26 877
	Värme	178 219	151 737
	Vatten	61 082	57 144
	Sophämtning/renhållning	24 982	23 077
		279 680	258 835
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 331	37 501
	Kabel-TV	42 215	33 422
		80 546	70 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 324	31 659
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 546	466 053
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 982	1 800
	Tele- och datakommunikation	0	506
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 500	3 125
	Föreningskostnader	6 618	342
	Styrelseomkostnader	3 842	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 784	6 737
	Förvaltningsarvode	34 471	33 120
	Förvaltningsarvoden övriga	1 866	3 431
	Administration	1 911	2 289
	Konsultarvode	10 450	17 756
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		74 906	73 586

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 995	12 994
	Kostnadsersättningar	315	28
	Sociala kostnader	8 169	2 199
		39 479	15 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	13 698	13 698
	Förbättringar	105 757	106 454
	Maskiner	10 543	1 626
		129 998	121 779
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 424 439	4 424 439
	Utgående anskaffningsvärde	4 424 439	4 424 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 939 103	-1 661 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 455	-120 152
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 058 558	-1 781 251
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	0	-157 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 365 880	2 485 335
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 107 000	9 219 000
	Taxeringsvärde mark	10 609 000	6 888 000
		20 716 000	16 107 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 400 000	15 800 000
	Lokaler	316 000	307 000
		20 716 000	16 107 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	16 263	16 263		
	Nyanskaffningar	66 875	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	83 138	16 263		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-11 384	-9 757		
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 543	-1 626		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 927	-11 383		
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 211	4 880		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	193	141		
	Skattefordran	5 274	5 939		
	Klientmedel hos SBC	814 843	835 665		
		820 310	841 745		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	152 520	137 202		
	Reservering enligt stadgar	61 148	48 321		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-33 003		
	Vid årets slut	213 668	152 520		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,060 %	1 785 969	1 790 969	2018-10-30
	Handelsbanken	1,710 %	1 785 970	1 790 970	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 571 939	3 581 939	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000	-10 000	
			3 561 939	3 571 939	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 511 939 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 657 000	3 657 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsätta den påbörjade renoveringen av byggnadens samtliga fönster.

Det kommer ske en uppgradering av portlås-system. Planeras till våren 2017.

Postboxar i portiken kommer bytas ut. Även detta planeras ske under våren 2017.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	34 000	15 000
Sociala avgifter	10 683	4 713
Ränta	4 123	7 717
Förutbetalda avgifter och hyror	63 623	60 147
	112 429	87 577

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 3 2017



Emma Bengtsson
Ledamot



Joakim Hiramsson
Ledamot



Åsa Holtz
Ledamot



Sofia Lundin
Ledamot



Linus Romberg
Ledamot



My Troedsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2017



Anders Lundvall
Extern revisor