

Årsredovisning för
Brf Smörgatan 12-18
769614-4927
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	18

SK
CK
JK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smörgatan 12-18, 769614-4927, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Annethe Lang	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2017
Sabina Karlsson	Ledamot	2017
Camilla Karlsson	Ledamot	2017
Jeanette Hallvar Rayburn	Ledamot	2017
	Ledamot	

Styrelsesuppleanter

Fabian Billing	2017
Eva Lindstrand	2017

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung	PwC	Auktoriserad revisor
---------------	-----	----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten initials: ML

Handwritten initials: SK, CK, AL, J

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kallebäck 12:5 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 32 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1960 och består av ett fyrvåningshus. Tomten arrenderas av Göteborgs kommun. Fastigheten är belägen på Smörgatan 12-18.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 10 garageplatser samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 2576 kvm varav 2377 kvm utgör bostadsrättsyta.

I fastigheten finns även inrymt ett gym, tvättstuga, cykelförråd samt barnvagnsförråd. I cykelförrådet finns även plats för barnvagnar.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0 st	4 st	9 st	15 st	4 st

Total tomtarea:	3 992 kvm
Total bostadsarea:	2 576 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 285 596 kr och planerat underhåll för 66 925 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Flera medlemmar har genomfört mer eller mindre omfattande renoveringar i sina lägenheter

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras	År
Relining genomförd på stammar och avstick till lägenheter	2008
Dränering runt fastigheten samt sanering av kryppgrund med tillhörande rör samt att mekanisk ventilation installerades	2009
Torktumlare samt tvättmaskin har installerats	2009
En del träd borttagna, planteringar samt gräsmatta har återställts efter dräneringsarbetet	2010
Betongkontroll av balkonger	2010
Ny belysning brandväg samt entréer	2010
Byte av söndrigt dagvattenrör under parkeringsytan	2010
Asfaltering av gångar samt brandväg	2010
Termostater till alla radiatorer har bytts ut	2010
Värme/VA-systemets injusteringsventiler har bytts ut	2010
Ny cirkulationspump har installerats	2011
Värme/VA-systemets avstängningsventiler har bytts ut i kryppgrunder samt på övriga ställen där så erfordrades	2011
Tegelbalkar, fogar, takfot, takränna, stuprännor har renoverats	2011

ml

SK
CK
AL
JF

Nya anslagstavlor samt namnskylltar har monterats i trapphus	2011
Kontroll av ventilation gällande inomhusklimat, OVK	2013
Ny tvättmaskin installerades	2013
Nytt sophanteringssystem installerades	2013
Sett över fastighetens brandsäkerhet	2013
Nytt golv i cykelrum	2014
Nya entrédörrar har installerats	2014
Nya dörrar till cykelrum och trädgårdsförråd har installerats	2014
Nya trädgårdsmöbler inköpta	2014
Skyddsrum godkänt och säkrat	2014
Fastigheten godkänd OVK besiktning	2014
Upprustning av gym och ny utrustning	2014
En ny underhållsplan har upprättats i samråd med Bredablick	2015
Underhåll av fönster i allmänna utrymmen bland annat pannrum & tvättstuga	2015
Målning av grund	2015
Projektering för nya balkonger pågår.	2015
Garagelängan målad, taket bytt, nya armaturer & översyn är gjord på alla portar	2015
Byte av expansionskärl samt cirkulationspump varmvatten	2015
Förstärkt säkerhet i källarplan/förråd	2015
Ytterligare investering i vårt gym - nytt löpband & träningscykel	2015
Dräneringspump bytt för dagvattenbrunnar	2016
Entrétak över portar samt över ingång cykelrum	2016
Allmän el från elcentral till trapphus mm delvis bytt	2016
Nytt belysningssystem med rörelse/LED lampor i trapphus & källargångar	2016
Akustik i trapphus & tvättstuga	2016
Trapphus, källargångar samt tvättstugans ytskikt, väggar, tak & golv åtgärdade	2016
Byggstart nya balkonger /uteplatser	2017

ML

*SK
AK CK
JP*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2016, samt extra föreningsstämma 19 juni 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 852	1 840	1 758	1 761	1 755
Årets resultat	-381	-445	-680	-510	-285
Årets resultat exkl avskrivningar	272	206	-31	24	243
Avsättning till underhållsfond	-55	-55	-55	-55	-50
lanspråkstagande av underhållsfond	67	142	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-369	-358	-735	-565	-335
Totalt eget kapital	23 909	24 290	24 735	25 415	25 925
Balansomslutning	40 205	40 553	41 122	41 825	42 270
Soliditet %	60	60	61	61	61
Likviditet %	461	567	424	471	593
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	637	637	619	619	619
Bostadshyra kr / kvm	929	929	902	893	893
Driftskostnad, kr / kvm	273	280	314	313	267
Ränta, kr / kvm	142	194	255	266	243
Snittränta (%)	2,30	3,15	4,13	4,06	3,93
Underhållsfond, kr / kvm	110	115	127	105	86
Lån, kr / kvm	6 168	6 178	6 187	6 199	6 207

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Drifts- kostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3 %. Avgiftshöjning med ca 200 kr/månad och lägenhet är planerad i samband med byggnation av nya balkonger.

Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bo Söderström AB	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Göteborg Energi DinEl	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme

ML

SK
AK
CR
JH

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	29 793 278	295 361	-5 353 315	-445 284
Disposition enligt föreningsstämma			-445 284	445 284
Avsättning till underhållsfond		54 792	-54 792	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 925	66 925	
Årets resultat				-380 653
Vid årets slut	29 793 278	283 228	-5 786 465	-380 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 798 598
Årets resultat före fondförändring	-380 653
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-54 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 925
Summa över/underskott	-6 167 118

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 167 118**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *ML*

ML
AK
CR
JP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 837 240	1 837 586
Övriga rörelseintäkter	2	14 705	1 895
		<u>1 851 945</u>	<u>1 839 481</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-285 596	-83 002
Planerat underhåll	4	-66 925	-142 000
Fastighetsavgift/skatt		-40 576	-39 776
Driftskostnader	5	-649 164	-721 302
Övriga kostnader	6	-113 717	-104 694
Personalkostnader	7	-58 181	-46 569
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-653 310	-650 675
		<u>-1 867 469</u>	<u>-1 788 018</u>
Rörelseresultat		<u>-15 524</u>	<u>51 463</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	430	4 023
Räntekostnader	10	-365 558	-500 770
Resultat efter finansiella poster		<u>-380 652</u>	<u>-445 284</u>
Resultat före skatt		<u>-380 652</u>	<u>-445 284</u>
Årets resultat		<u>-380 653</u>	<u>-445 284</u>

ML

ML
AZ CK
JH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	38 174 113	38 424 112
Inventarier, verktyg och installationer	12	152 635	145 051
		<u>38 326 748</u>	<u>38 569 163</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 326 748</u>	<u>38 569 163</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-600
Övriga fordringar		286	39 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 308	34 933
		<u>30 594</u>	<u>73 753</u>
Kassa och bank	14	1 847 743	1 909 791
Summa omsättningstillgångar		<u>1 878 337</u>	<u>1 983 544</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 205 085</u>	<u>40 552 707</u>

ML

Su
AK
JP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 793 278	29 793 278
Underhållsfond		283 228	295 361
		<u>30 076 506</u>	<u>30 088 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 798 598	-5 440 115
Årets resultat		-380 653	-445 284
Avsättning till underhållsfond		-54 792	-55 200
lanspråkstagande av underhållsfond		66 925	142 000
		<u>-6 167 118</u>	<u>-5 798 599</u>
Summa eget kapital		<u>23 909 388</u>	<u>24 290 040</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	15 863 250	15 888 250
		<u>15 863 250</u>	<u>15 888 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 000	25 000
Leverantörsskulder		85 743	61 195
Skatteskulder		80 352	78 720
Övriga skulder		934	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	240 418	209 502
		<u>432 447</u>	<u>374 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 205 085</u>	<u>40 552 707</u>

ML

AN CK
JH SK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 524	51 463
Avskrivningar	653 310	650 675
	637 786	702 138
Erhållen ränta	430	4 023
Erlagd ränta	-365 558	-500 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-365 128	-496 747
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	43 160	189 844
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	58 029	-98 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 847	296 560
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-410 895	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-410 895	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder (välj en dessa)	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-62 048	271 560
Likvida medel vid årets början	1 909 791	1 638 231
Likvida medel vid årets slut	1 847 743	1 909 791

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

ML

*SK
CK
FL*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

ML

SR
AK CK
JA

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	40 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

ML

SA

AV CK
SP

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 514 806	1 514 570
Hyror, bostäder	184 824	184 376
Hyror, p-platser/garage	137 610	138 640
Summa	1 837 240	1 837 586
Framtida hyresintäkter utifrån ingångna avtal:		
År 1	78 840	82 206

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	7 761	1 113
Övriga intäkter	6 943	805
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	-23
Summa	14 705	1 895

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	4 643	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 910	8 343
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 076	2 575
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 560	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	61 865	53 209
VA & sanitet, installationer	4 868	-
Värme, installationer	5 084	-
El, installationer	7 000	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 125	-
Huskropp	10 136	18 875
Markytor	126 503	-
Vattenskador	2 826	-
Summa	285 596	83 002

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	-	142 000
Huskropp, övrigt	66 925	-
Summa	66 925	142 000

sh
AK CK
JP

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	68 255	166 314
Städning	743	-
Gångbanerenshållning	6 573	6 780
Snöröjning	34 453	3 000
Förbrukningsinventarier	2 784	-
Förbrukningsmaterial	12 696	18 565
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	950
El	25 715	26 576
Uppvärmning	275 236	245 695
Vatten och avlopp	64 536	66 485
Avfallshantering	45 370	50 977
Fastighetsförsäkring	23 784	28 231
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 369
Tomträttsavgälder	68 900	68 900
Kabel-TV	20 119	34 284
Internet	-	2 176
Summa	649 164	721 302

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 905	149
Tele och post	2 205	2 248
Förvaltningskostnader	69 389	51 651
Revision	16 125	14 688
Jurist- och advokatkostnader	-	2 375
Bankkostnader	1 266	1 533
Övriga externa tjänster	8 990	23 119
Övriga externa kostnader	13 837	8 931
Summa	113 717	104 694

ML

SA
AK
JP

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 500	33 862
Övriga arvoden	-	2 125
Summa	44 500	35 987
Sociala avgifter	13 681	10 582
Summa	58 181	46 569

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	592 915	592 913
Markanläggningar	39 249	39 249
Maskiner och inventarier	21 146	18 513
Summa	653 310	650 675

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	381	3 542
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	145	-
Ränteintäkter, skattekonto	-96	481
Summa	430	4 023

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	143 338	222 368
Räntekostnader, swapavtal	222 126	278 319
Räntekostnader för kortfristiga skulder	94	83
Summa	365 558	500 770

ML

su
AK CK
JH

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	41 625 304	41 625 304
-Standardförbättringar	382 165	-
-Markanläggningar	785 000	785 000
	<u>42 792 469</u>	<u>42 410 304</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	382 165	
	<u>382 165</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 174 634	42 410 304
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 770 318	-3 177 405
-Markanläggningar	-215 874	-215 874
	<u>-3 986 192</u>	<u>-3 393 279</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-592 915	-592 913
-Årets avskrivning på markanläggning	-39 249	-39 249
	<u>-632 164</u>	<u>-632 162</u>
Utgående avskrivningar	-4 618 356	-4 025 441
 Redovisat värde	38 174 113	38 424 112
 <i>Varav</i>		
Byggnader	37 262 071	37 854 986
Standardförbättringar	382 165	-
Markanläggningar	529 877	569 126
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>18 264 000</u>	<u>18 400 000</u>
Totalt taxeringsvärde	18 264 000	18 400 000
<i>Varav byggnader</i>	18 264 000	18 400 000

ML

ML
AK CK
JP

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	185 130	185 130
	<u>185 130</u>	<u>185 130</u>
 Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	28 730	
	<u>28 730</u>	<u>-</u>
	213 860	185 130
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-40 079	-21 566
	<u>-40 079</u>	<u>-21 566</u>
 Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-21 146	-18 513
	<u>-21 146</u>	<u>-18 513</u>
	-61 225	-40 079
 Redovisat värde	152 635	145 051
-Maskiner och inventarier	152 635	145 051

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	7 928	7 928
Övriga förutbetalda kostnader	22 380	27 005
	<u>30 308</u>	<u>34 933</u>

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	592 508	655 107
Transaktionskonto, Nordea	1 121	952
Transaktionskonto, Nordea	1 250 074	246 151
Transaktionskonto, Nordea	4 040	4 039
Placeringskonto, Nordea	-	1 003 542
	<u>1 847 743</u>	<u>1 909 791</u>

SA
AK CK
JH

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	15 888 250	15 913 250
Summa	15 888 250	15 913 250

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,268 %	2017-05-16	3 861 000		-	3 861 000
Nordea			5 973 000		5 973 000	-
Nordea	0,212 %	2017-03-31	-	-5 973 000		5 973 000
Nordea	1,580 %	2020-03-18	6 079 250		25 000	6 054 250
			15 913 250	-5 973 000	5 998 000	15 888 250

Swapavtal	Nettoränta	Löptid	Lånebelopp
Nordea	3,910 %	2018-06-29	5 000 000

Totalt marknadsvärde per 161231 -329 150

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	21 860	21 641
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	132 716	115 796
Upplupna driftskostnader	76 814	37 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 028	34 890
	240 418	209 502

ML

SU
AK
JP

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 107 000	16 107 000
Summa ställda säkerheter	16 107 000	16 107 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg 2017-05-03



Annethe Lang
Ordförande



Sabina Karlsson

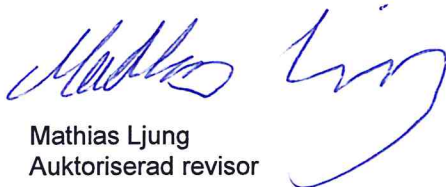


Camilla Karlsson



Jeanette Hallvar Rayburn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-03
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18, org. nr 769614-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisornas ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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 fortlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

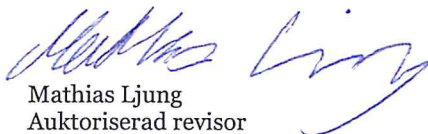
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3 maj 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor