

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Alfhemsgatan 4 / Olivedalsgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Karl Andreas Granström	Ledamot
Britt Ingegerd Hägg	Ledamot
Pierre Mikael Olsson	Ledamot
Jan-Bertil Wibreus	Ledamot
Isac Fredrik Rickard Wiksten	Ledamot

Hugo André Agi	Suppleant
Karl Fredrik Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Arne Borg	Ordinarie Extern	Revisor
---------------	------------------	---------

Valberedning

Anne Lauritsen-Andreasson
Karin Andréen Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-26. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landeriet nr 10	1981	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus.

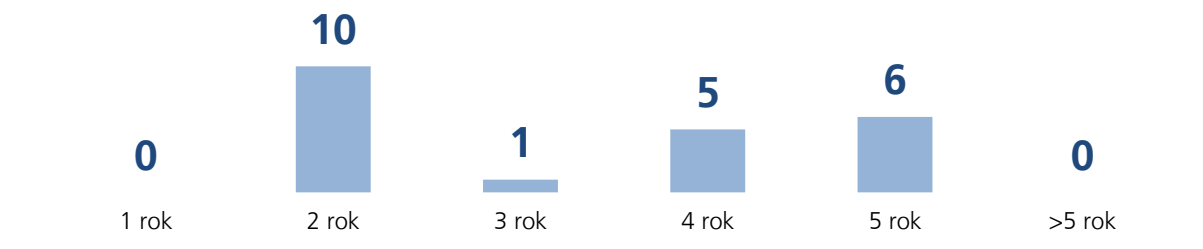
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 583 m², varav 2 300 m² utgör lägenhetsyta och 283 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	48 m ²	2022
Skönhetssalong	70 m ²	2022
Byggnadsvård	150 m ²	2020
Konsultverksamhet	50 m ²	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Porten Olivedalsgatan	2019	
Gården	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissen Olivedalsgatan	2020	Hissen skall genomgå en renovering samt att en öppning på våning ett ska skapas
Taket	2020	Vi håller på och ser över taket vad som behöver göras då det finns vissa läckage idag

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Mikab

Föreningens ekonomi

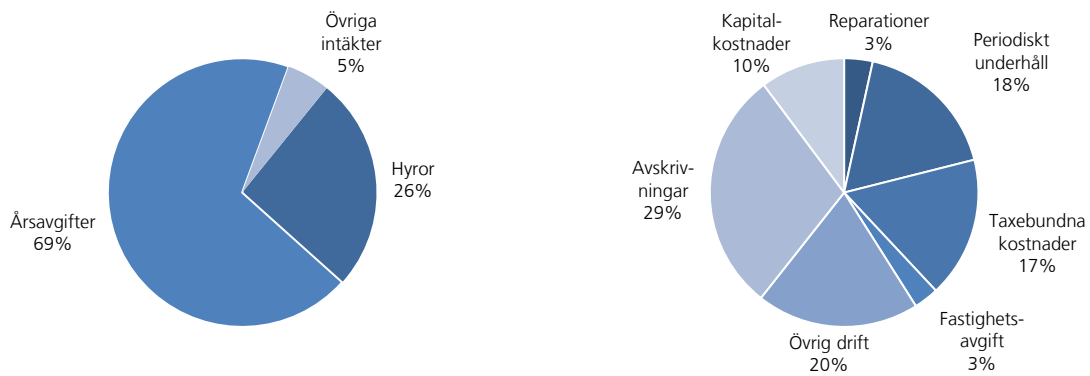
Föreningens budget följer underhållsplanen som SBC tagit fram.

Föreningen överväger att delvis binda rörliga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 353 601	1 278 404
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 940 969	1 860 614
Finansiella intäkter	108	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 727
Kapitaltillskott	0	297 329
Ökning av kortfristiga skulder	80 264	0
	2 021 341	2 240 670
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 410 439	1 371 502
Finansiella kostnader	238 625	255 606
Ökning av kortfristiga fordringar	2 604	0
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	478 364
	1 711 668	2 165 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 663 274	1 353 601
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	309 673	75 197

*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 1 377 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

Gården har fått ett ansiktslyft med ett gårdshus.

Dörren till tvättstugan har bytts ut.

Entrédörrarna på Olivedalsgatan har renoverats.

Brandskyddet har rustats upp/seriekopplats.

En toalett är installerad i Alfhemsgatans entré som är tänkt att användas av hantverkare.

Balkongerna/loftgångarna mot gården på Olivedalsgatan har renoverats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	576	583	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 770	1 616	1 601	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 681	7 707	7 733	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	16	0
Värmekostnad/m ² totalyta	91	92	90	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	99	92	0
Soliditet (%)	39	40	40	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-386	-484	-743	0
Nettoomsättning (tkr)	1 903	1 846	1 859	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m² bostäder och 283 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	830 915	0	0	830 915
Upplåtelseavgifter	1 974 928	0	0	1 974 928
Kapitaltillskott	9 875 329	0	0	9 875 329
Fond för yttre underhåll	294 023	162 063	-367 642	499 602
S:a bundet eget kapital	12 975 195	162 063	-367 642	13 180 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-913 299	-162 063	-116 832	-634 404
Årets resultat	-386 500	-386 500	484 474	-484 474
S:a ansamlad förlust	-1 299 798	-548 563	367 642	-1 118 878
S:a eget kapital	11 675 397	-386 500	0	12 061 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-386 500
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-751 236
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 063
summa balanserat resultat	-1 299 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	294 023
att i ny räkning överförs	-1 005 776

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 903 152	1 845 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 817	15 004
Summa rörelseintäkter		1 940 969	1 860 614

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 255 894	-1 252 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 545	-119 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-678 513	-717 979
Summa rörelsekostnader		-2 088 951	-2 089 481

RÖRELSERESULTAT

-147 983 **-228 867**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 625	-255 606
Summa finansiella poster		-238 517	-255 606

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-386 500 **-484 474**

ÅRETS RESULTAT

-386 500 **-484 474**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 062 314	28 740 827
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 062 314	28 740 827
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 062 314	28 740 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 594 004	1 285 802
Summa kortfristiga fordringar		1 594 004	1 285 802
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		71 932	67 857
Summa kassa och bank		71 932	67 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 665 936	1 353 659
SUMMA TILLGÅNGAR		29 728 250	30 094 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 805 843	2 805 843
Kapitaltillskott		9 875 329	9 875 329
Fond för yttre underhåll	Not 10	294 023	499 602
Summa bundet eget kapital		12 975 195	13 180 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-913 299	-634 404
Årets resultat		-386 500	-484 474
Summa fritt eget kapital		-1 299 798	-1 118 878
SUMMA EGET KAPITAL		11 675 397	12 061 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 927 291	11 332 312
Summa långfristiga skulder		5 927 291	11 332 312
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 739 021	6 394 000
Leverantörsskulder		132 558	69 525
Skatteskulder		7 846	16 799
Övriga skulder		73 080	65 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	173 057	154 886
Summa kortfristiga skulder		12 125 562	6 700 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 728 250	30 094 486

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
Byggnader	50 år	50
Fastighetsförbättringar	50 år	50
Fastighetsreovering	50 år	50
Maskiner	Fullt avskrivet	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 339 236	1 325 146
Hyrer lokaler momspliktiga	500 826	457 363
Kabel-TV intäkter	63 096	63 096
Öresutjämning	-7	5
	1 903 152	1 845 610

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	21 944	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 756
Övriga intäkter	15 873	10 248
	37 817	15 004

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 350	75 097
	Fastighetsskötsel gård beställning	770	0
	Snöröjning/sandning	2 797	0
	Städning entreprenad	4 169	350
	Städning enligt beställning	0	1 042
	Mattvätt/Hyrmattor	3 057	0
	Hissbesiktning	2 911	2 749
	Myndighetstillsyn	1 749	0
	Gemensamma utrymmen	3 780	10 236
	Gård	22 190	3 365
	Serviceavtal	8 811	5 457
	Förbrukningsmateriel	31 895	1 418
	Teleport/hissanläggning	2 054	1 027
	Brandskydd	27 867	0
		185 400	100 741
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 073	124 451
	Tvättstuga	12 794	0
	Entré/trapphus	17 350	8 611
	Lås	16 636	0
	Elinstallationer	2 651	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 822	2 356
	Hiss	0	15 568
	Tak	0	14 870
	Fönster	3 571	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 032	0
		79 930	165 855
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	18 484	70 313
	Hiss	166 776	0
	Balkonger/altaner	58 050	297 329
	Mark/gård/utemiljö	167 996	0
		411 306	367 642
	Taxebundna kostnader		
	El	35 929	33 121
	Värme	235 268	236 990
	Vatten	44 304	42 274
	Sophämtning/renhållning	78 066	52 689
	Grovsopor	788	0
		394 355	365 074
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 037	52 728
	Kabel-TV	30 598	45 060
	Bredband	47 503	56 432
		116 138	154 220
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 764	98 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 255 894	1 252 064

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 226	0
	Tele- och datakommunikation	1 889	5 267
	Juridiska åtgärder	20 844	24 265
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	22	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 824	14 670
	Föreningskostnader	3 217	11 468
	Styrelseomkostnader	4 529	9 168
	Fritids- och trivselkostnader	7 426	611
	Förvaltningsarvode	48 939	47 113
	Administration	5 295	8 678
	Konsultarvode	48 264	-11 643
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Föreningsavgifter	0	4 440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		154 545	119 439

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	373 730	373 730
	Förbättringar	304 783	304 783
	Inventarier	0	39 466
		678 513	717 979

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 737 630	36 737 630
	Utgående anskaffningsvärde	36 737 630	36 737 630
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 996 804	-7 318 291
	Årets avskrivningar enligt plan	-678 513	-678 513
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 675 316	-7 996 804
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 062 314	28 740 827
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 812 000	2 812 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 745 000	27 511 000
	Taxeringsvärde mark	42 102 000	30 638 000
		72 847 000	58 149 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	55 000 000
	Lokaler	3 847 000	3 149 000
		72 847 000	58 149 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	248 077	248 077
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	248 077	248 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-248 077	-208 611
	Årets avskrivningar enligt plan	0	39 466
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-248 077	-248 077
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 662	-2 720
	Skattefordran	0	2 778
	Klientmedel hos SBC	1 591 342	1 285 744
		1 594 004	1 285 802

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	499 602	337 539
	Reservering enligt stadgar	162 063	162 063
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-367 642	0
	Vid årets slut	294 023	499 602

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,150 %	2 027 291	2 027 291
	Handelsbanken	1,350 %	600 000	600 000
	Handelsbanken	1,350 %	977 500	987 500
	Handelsbanken	1,350 %	977 500	987 500
	Handelsbanken	1,350 %	3 744 000	3 744 000
	Handelsbanken	1,520 %	5 430 021	5 430 021
	Handelsbanken	1,290 %	3 910 000	3 950 000
	Summa skulder till kreditinstitut		17 666 312	17 726 312
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 739 021	-6 394 000
			5 927 291	11 332 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 366 312 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	25 855	24 360
	Avgifter och hyror	147 202	130 526
		173 057	154 886

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissen på Olivedalsgatan renoveras samt att vi öppnar hissdörr på våning ett.

Taket behöver renoveras, styrelsen undersöker i vilken omfattning detta kommer att ske.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Karl Andreas Granström
Ledamot

Britt Ingegerd Hägg
Ledamot

Pierre Mikael Olsson
Ledamot

Jan-Bertil Wibreus
Ledamot

Isac Fredrik Rickard Wiksten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Per Arne Borg
Extern revisor