

Årsredovisning
för
Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg
757200-0243

Räkenskapsåret
2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att i största möjliga mån bevara fastighetens ursprungliga stil och karaktär.

Föreningen registrerades 1943-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979-03-28.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-01-26

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-12-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sarah Bronsman	styrelseledamot, ordförande
P-Å Andersson	styrelseledamot, vice ordförande och kassör
Niclas Fransson	styrelseledamot, sekreterare
Ello Lundgren	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
Lars-Åke Rambe	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
Maria Moa	styrelseledamot, medlemsinfo.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Sarah Bronsman, Niclas Fransson, och P-Å Andersson.

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Kjell Eriksson	auktoriserad revisor, Revisorsringen Sverige AB
Linnéa Kjällerström	förtroendevald revisor

Valberedning

Carl-Johan Kjällerström	sammankallande
Therese Bronsman	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 9:4 med adress Alfhemsgatan 5 / Olivedalsgatan 18. På fastigheterna har uppförts flerbostadshus omfattande 37 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.226,5 m², samt fyra lokaler om 176,5 m². Fastigheten har värdeår 1940.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	15
	2 rok/+kam	17
	4 rok+kam	5

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m ² :	Löptid:
L1 Tapetserarverkstad	22,5	2021-04-30
L2 Fotostudio	66,0	2021-02-28
L3 Skräddare	53,0	2021-04-30
L4 Frisörverksamhet	35	2019-06-30

Hyresgästerna till lokalerna är fortgående föremål för omförhandling av hyran för att uppnå marknadsmässig nivå.

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2017-2018	2016-2017
Ingående kassasaldo	537 858	389 782
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 319 789	1 313 317
Finansiella intäkter	0	8
Förändring kortfristiga fordringar	0	8 997
Förändring kortfristiga skulder	0	0
	1 319 789	1 322 322
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 021 225	986 438
Räntekostnader/finansiella kostnader	41 751	41 236
Förändring kortfristiga fordringar	1 295	0
Förändring kortfristiga skulder	44 693	46 572
Amortering av föreningens lån	0	100 000
	1 108 964	1 174 246
Årets kassaförändring	210 825	148 076
Utgående kassasaldo	748 683	537 858

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet enligt visionen "Det goda boendet". Det innebär dels att skapa en så trevlig miljö som möjligt för medlemmarna och dels förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och i största möjliga mån bevara dess ursprungliga stil och karaktär.

Under det gångna räkenskapsåret har följande skett:

- En OVK har utförts. En anmärkning gjordes på saknad ventil i lägenhet 1001 på Olivedalsgatan som kommer åtgärdas. I övrigt var undersökningen godkänd.
- Sättningsmätning gjordes och värdena var normala. En mätpunkt var borta vid tillfället men den har nu åtgärdats. -Besiktning av gasledningar.
- Ett byte av fastighetsskötsel och trapphusstäd har också gjorts då det tidigare inte levererade enligt avtal. -Föreningen har tagit hjälp av Nomor för att hålla koll på skadedjur i huset löpande.
- Skrivit nya hyresavtal med två av hyresgäster för lokaler; lokal 2 och lokal 3.
- Lokal 2 har renoverats.
- Nytt brandsystem har installerats i gemensamma utrymmen och ett avtal med X2Wireless har skrivits där de ansvarar för att brandsläckare och brandvarnare fungerar som de ska.
- En långsiktig underhållsplan har tagits fram med hjälp av Sustend AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Uppdatering av stadgar
- Komplettering av ventil i lägenhet 1001

Det förs även diskussioner kring byte till säkerhetsdörrar, renovering av tvättstugan, byte av maskiner i tvättstugan och underhåll på hissarna men inget av detta är taget beslut kring vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning tkr	1 320	1 313	1 297	1 243
Resultat efter finansiella poster	134	159	84	-101
Soliditet (%)	40,3	38,4	35,5	34,2
Årsavgift / m ² bostadsyta	419	419	419	419
Lån / m ² bostadsyta kr	1 302	1 302	1 347	1 347
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,4	1,4	1,8
Värmekostnad / m ² totalyta kr	113	112	108	103
Vattenkostnad / m ² totalyta kr	19	36	35	35
Elkostnad / m ² totalyta kr	10	9	9	11
Genomsnittlig hyresnivå / m ² lokaler	1 747	1 729	1 599	1 613
Lokalhyresintäkternas andel av totala intäkter (%)	24	24	23	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	670 000	1 589 177	-430 462	158 776	1 987 491
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-91 224	-158 776	0
Årets resultat				133 638	133 638
Belopp vid årets utgång	670 000	1 839 177	-521 686	133 638	2 121 129

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-521 687
årets vinst	133 638
	-388 049
behandlas så att	
till underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning överföres	-638 049
	-388 049

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

Resultaträkning

	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 277 702	1 269 260
Övriga rörelseintäkter		42 087	44 057
Summa rörelseintäkter		1 319 789	1 313 317
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-297 706	-250 208
Driftskostnader	4	-529 041	-556 769
Förvaltningskostnader	5	-134 835	-121 340
Personalkostnader	6	-59 643	-58 121
Avskrivningar		-123 175	-126 875
Summa rörelsekostnader		-1 144 400	-1 113 313
Rörelseresultat		175 389	200 004
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	8
Räntekostnader		-41 751	-41 236
Summa finansiella poster		-41 751	-41 228
Resultat efter finansiella poster		133 638	158 776
Resultat före skatt		133 638	158 776
Årets resultat		133 638	158 776

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	4 400 741	4 504 827
Maskiner och inventarier	8	6 688	8 360
Installationer	9	73 733	91 150
Summa materiella anläggningstillgångar		4 481 162	4 604 337

Summa anläggningstillgångar		4 481 162	4 604 337
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 858	1 120
Övriga fordringar		0	2 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 479	24 122
Summa kortfristiga fordringar		29 337	28 042

Kassa och bank

Kassa och bank		748 683	537 858
Summa kassa och bank		748 683	537 858
Summa omsättningstillgångar		778 020	565 900

SUMMA TILLGÅNGAR		5 259 182	5 170 237
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

670 000

670 000

Underhållsfond

1 839 178

1 589 178

Summa bundet eget kapital

2 509 178

2 259 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-521 687

-430 463

Årets resultat

133 638

158 776

Summa fritt eget kapital

-388 049

-271 687

Summa eget kapital

2 121 129

1 987 491

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

2 900 000

2 900 000

Summa långfristiga skulder

2 900 000

2 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

26 904

34 828

Skatteskulder

5 256

11 181

Övriga skulder

3 853

3 651

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

202 040

233 086

Summa kortfristiga skulder

238 053

282 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 259 182

5 170 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter medlemmar	932 053	932 053
Hyresintäkter lokaler	308 352	305 219
Hyresintäkter garage	36 697	31 388
Hyresintäkter förråd	3 000	3 000
Hyres- & avgiftsbortfall	-2 400	-2 400
	1 277 702	1 269 260

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	68 749	67 935
Fastighetsförsäkring	26 389	25 320
Jourkostnad	4 663	4 618
Reparationer fastighet	97 162	60 383
Fastighetsskötsel	55 885	33 000
Fastighetsstädning	31 901	45 154
Väghållning/snöröjning	12 957	13 798
	297 706	250 208

Not 4 Driftskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
El	23 798	21 665
Fjärrvärme	271 917	268 141
Vatten/avlopp	46 080	85 688
Sophämtning/återvinning	54 173	46 753
Kabel-TV / Bredband	133 073	134 522
	529 041	556 769

Not 5 Förvaltningskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Datakommunikation / Web	462	388
Revisionskostnader	11 250	11 250
Förvaltningskostnader	53 258	57 581
Konsultarvoden	51 213	29 575
Föreningsavgifter	5 160	5 160
Administrativa kostnader	13 492	17 386
	134 835	121 340

Not 6 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	46 350	46 549
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 293	11 572
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 643	58 121

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Ingående avskrivningar	-1 983 945	-1 879 859
Årets avskrivningar	-104 086	-104 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 088 031	-1 983 945
Utgående redovisat värde	4 400 741	4 504 827
Taxeringsvärden byggnader	20 462 000	20 462 000
Taxeringsvärden mark	27 466 000	27 466 000
	47 928 000	47 928 000
Bokfört värde byggnader	3 330 741	3 434 827
Bokfört värde mark	1 070 000	1 070 000
	4 400 741	4 504 827

Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	81 470	81 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Ingående avskrivningar	-73 110	-67 738
Årets avskrivningar	-1 672	-5 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 782	-73 110
Utgående redovisat värde	6 688	8 360

Not 9 Installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	174 173	174 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 173	174 173
Ingående avskrivningar	-83 023	-65 606
Årets avskrivningar	-17 417	-17 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 440	-83 023
	73 733	91 150

Utgående redovisat värde

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
SEB 35714812	1,86	2019-12-28	1 000 000	1 000 000
SEB 35714901	1,78	2019-11-28	500 000	500 000
SEB 37456004	1,00	2020-04-28	1 400 000	1 400 000
			2 900 000	2 900 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Amortering inom 2-5 år: 0
Amortering efter 5 år: 2.900.000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna arvoden styrelse, löner och andra ersättningar	31 475	31 015
Upplupna räntekostnader	1 200	1 118
Förutbetalda avgifter/hyror	96 834	104 654
Upplupen värmekostnad	9 393	8 353
Upplupen elkostnad	4 102	4 490
Göteborgs stad kretslopp	18 746	20 702
Revisionsarvode	22 500	22 500
Revisorsringen Sverige AB	15 908	18 408
Service Entreprenören	0	19 539
Övriga upplupna skulder	1 882	2 307
	202 040	233 086

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	3 171 000	3 171 000
	3 171 000	3 171 000

Göteborg den / - 2018

Sarah Bronsman
Ordförande

Niclas Fransson

P-Å Andersson

Lars-Åke Ramde

Ello Lundgren

Maria Moa

Min revisionsberättelse har lämnats
den / - 2018

Min revisionsberättelse har lämnats
den / - 2018

Linnéa Kjällerström
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor