

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smacken

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 2047.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smackens samfällighet. Föreningens andel är 11,6 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård och sophantering.

Styrelsen

Joakim Anders Goncalves	Ledamot
Anna Kristina Hansen	Ledamot
Carl Sebastian James Holmström	Ledamot
Jan-Fredrik Levy	Ledamot
Marie Elisabeth Sofia Lingbrant	Ledamot
Anna Christina Pernfalk	Ledamot
Stefan Sven Ove Roth	Ledamot
Carl Staffan Björkenstam	Suppleant
Maria Isabella Elettra Louise Roth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Bodin

Ordinarie Extern

BoDin Ekonomi AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 7:2	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljeeldad centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.

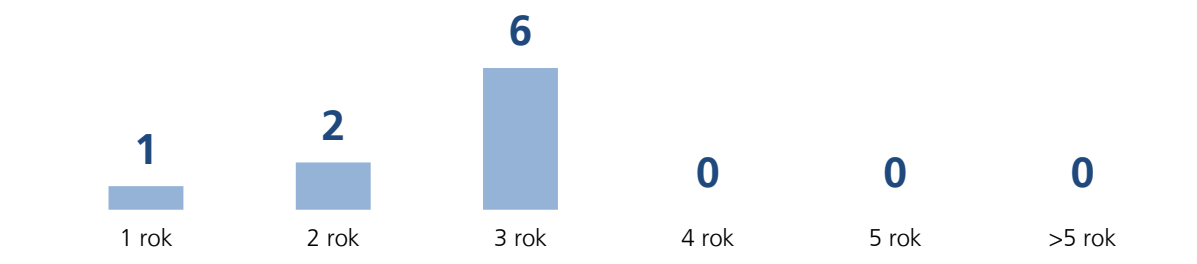
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 822 m², varav 661 m² utgör lägenhetsyta och 161 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dans på rosor	33 m ²	20220831
Sneakershyllan	42 m ²	20230201
Salbiah Terborn, Bengt Terborn, Johan Folkseger	55 m ²	20221231

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Vindsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Grundundersökning	2019	
Renovering av trapphusets port	2019	
Trapphusrenovering	2019	
Byte av låssystem	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av port mot gatan	2020	Eventuellt
Byte av fönster mot gård	2020	
Renovering av fönster mot gatan	2020	
Målning mm av tak	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

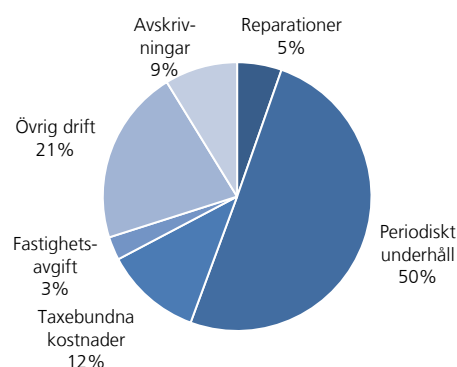
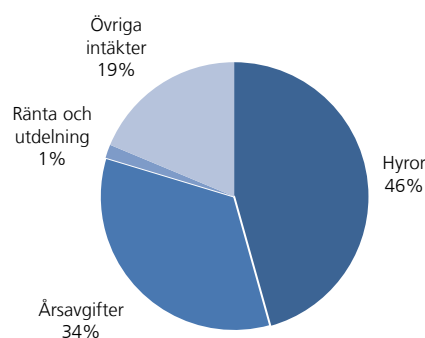
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 854 363	1 789 591
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	568 911	468 728
Finansiella intäkter	9 368	11 515
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 625
	578 279	516 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 146 056	450 868
Finansiella kostnader	125	98
Ökning av kortfristiga fordringar	17 480	1 131
Minskning av kortfristiga skulder	710	0
	1 164 371	452 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 268 270	1 854 363
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-586 092	64 772

*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

Renovering av trapphus inklusive port. Grundundersökning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	298	247	82	275
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 640	1 539	1 648	1 642
Elkostnad/m ² totalyta	24	16	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	105	117	92	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	48	40	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	2	0
Soliditet (%)	99	99	100	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-678	-81	-83	55
Nettoomsättning (tkr)	471	458	331	461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 661 m² bostäder och 161 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	6 700 000	0	0	6 700 000
Uppskrivningsfond	2 401 704	0	0	2 401 704
Upplåtelseavgifter	1 084 345	0	0	1 084 345
Fond för yttre underhåll	809 492	66 000	0	743 492
S:a bundet eget kapital	10 995 541	66 000	0	10 929 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	168 886	-66 000	-80 698	315 584
Årets resultat	-677 877	-677 877	80 698	-80 698
S:a ansamlad förlust	-508 991	-743 877	0	234 886
S:a eget kapital	10 486 550	-677 877	0	11 164 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-677 877
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	234 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
summa balanserat resultat	-508 991

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

631 371
122 380

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	471 143	458 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 768	10 468
Summa rörelseintäkter		568 911	468 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 035 736	-311 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 319	-139 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-109 975	-109 975
Summa rörelsekostnader		-1 256 031	-560 843
RÖRELSERESULTAT		-687 120	-92 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 368	11 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125	-98
Summa finansiella poster		9 243	11 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-677 877	-80 698
ÅRETS RESULTAT		-677 877	-80 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	9 283 122	9 393 097
Summa materiella anläggningstillgångar	9 283 122	9 393 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 283 122	9 393 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 187	2 202
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	218 808	149 611
Summa kortfristiga fordringar	223 995	151 813
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 065 210	1 706 005
Summa kassa och bank	1 065 210	1 706 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 289 206	1 857 818
SUMMA TILLGÅNGAR	10 572 327	11 250 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 784 345	7 784 345
Uppskrivningsfond		2 401 704	2 401 704
Fond för yttre underhåll	Not 9	809 492	743 492
Summa bundet eget kapital		10 995 541	10 929 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		168 886	315 584
Årets resultat		-677 877	-80 698
Summa fritt eget kapital		-508 991	234 886
SUMMA EGET KAPITAL		10 486 550	11 164 427
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 973	61 516
Skatteskulder		8 196	272
Övriga skulder		14 397	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	30 211	24 700
Summa kortfristiga skulder		85 777	86 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 572 327	11 250 915

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	100 år	100 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	196 667	196 667
Hyror lokaler momspliktiga	264 033	247 719
Vattenintäkter	10 424	10 649
Vattenintäkter moms	0	3 189
Öresutjämning	19	36
	471 143	458 260

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	96 774	10 071
Övriga intäkter	994	397
	97 768	10 468

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	14 352	12 687
	Sotning	3 509	26 660
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 188	0
	Gemensamma utrymmen	3 276	0
	Gård	844	739
	Serviceavtal	6 865	8 579
	Förbrukningsmateriel	0	117
	Fordon	0	319
		31 034	49 101
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 389
	Tvättstuga	0	3 216
	Entré/trapphus	0	1 741
	Lås	3 239	1 911
	VVS	0	1 087
	Ventilation	48 485	0
	Elinstallationer	1 850	2 514
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 746	4 014
	Tak	6 029	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	593
	Vattenskada	0	6 711
		67 349	26 175
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 854	0
	Entré/trapphus	498 948	0
	Fönster	40 570	0
		631 371	0
	Taxebundna kostnader		
	El	19 991	12 375
	Värme	86 273	93 085
	Vatten	38 153	37 821
	Sophämtning/renhållning	2 269	1 839
		146 685	145 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 827	21 277
	Självrisk	45 443	0
	Samfällighetsavgift	41 818	45 240
	Bredband	11 963	0
		124 051	66 517
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 246	24 526
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 035 736	311 440

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	500	0
	Juridiska åtgärder	43 031	16 619
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	7 252	6 647
	Föreningskostnader	393	1 285
	Fritids- och trivselkostnader	1 153	0
	Förvaltningsarvode	40 300	39 373
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 526
	Administration	1 693	2 523
	Konsultarvode	8 906	62 938
	Föreningsavgifter	6 241	6 241
		110 319	139 427
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	82 387	82 387
	Förbättringar	27 588	27 588
		109 975	109 975
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 339 397	10 339 397
	Utgående anskaffningsvärde	10 339 397	10 339 397
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	2 401 704	2 401 704
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	2 401 704	2 401 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 348 004	-3 238 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 975	-109 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 457 979	-3 348 004
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 283 122	9 393 097
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 123 000	3 123 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 429 000	7 853 000
	Taxeringsvärde mark	11 933 000	6 787 000
		21 362 000	14 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 200 000	13 000 000
	Lokaler	2 162 000	1 640 000
		21 362 000	14 640 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 308	1 253
	Klientmedel hos SBC	203 060	148 358
	Fordringar kreditfakturor	13 440	0
		218 808	149 611

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	743 492	699 572
	Reservering enligt stadgar	66 000	43 920
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	809 492	743 492

Not 10	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	30 211	24 700
		30 211	24 700

Not 11	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerad renovering av fönster mot gatan samt byte av fönster mot gård.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Joakim Anders Goncalves
Ledamot

Anna Kristina Hansen
Ledamot

Carl Sebastian James Holmström
Ledamot

Jan-Fredrik Levy
Ledamot

Marie Elisabeth Sofia Lingbrant
Ledamot

Anna Christina Pernfalk
Ledamot

Stefan Sven Ove Roth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Mikael Bodin
Extern revisor