

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bockhornsgatan 13

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 2017 och 2027.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 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

Tove Annie Elisabet Anséhn	Ledamot
Rebecca Sylvia Nancy Einarsson	Ledamot
Lovisa Ellinor Fhager	Ledamot
Bernt Martin Löfås	Ledamot
Emmie Beatrice Nordell	Ledamot
Charles Carsten Mikael Olsson	Ledamot

Eva Annika Helén Alm	Suppleant
Jessica Suzanne Cato	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Hansson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 27:6	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

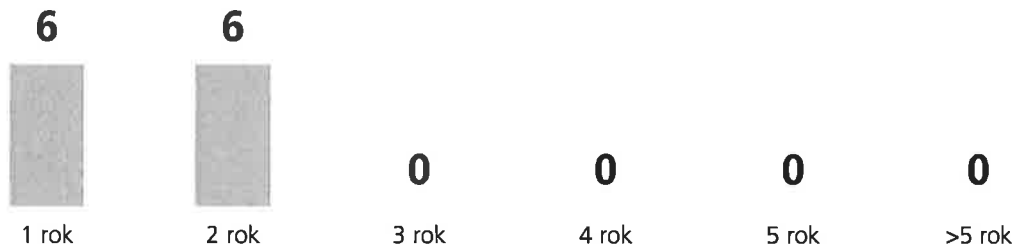
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 503 m², varav 503 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av källare	2019	Målning av väggar. klinkers eller målning av golv. Ta upp en öppning till igenbyggt förråd
Sophanteringshus, belysning ute samt staket på framsidan	2019	
Renovering av uteplats/sophantering på framsidan	2018	
Dränering av framsidan samt stenbeläggning, rabatter	2018	
Arbete med rör i källare	2018	
Dragning av fiber	2017	Till varje lägenhet via Telia
Framtagande av underhållsplan	2016 - 2017	
Renovering, målning samt toalettrenovering av hyreslägenhet	2015 - 2016	
Ny asfalt i gångar och trottoar på framsida	2015	
ny mur och renoverat/nytt staket sydsidan	2014	
lagning och målning av putsad fasad sydsidan	2014	
förbättring fasadfärg sydsidan	2013 - 2014	
byte av cirkulationspump	2013	
dränering på sydsidan av huset	2013 - 2014	
nytt pakettgolv i hyreslägenhet	2013	
lackning av entrédörrar	2013	
installation av toalett och dusch i källaren	2013	
Planerat underhåll	År	
Renovering träfasad sydsidan	2020	
Målning av nordsidan	2021	
renovering av trappuppgångar samt brandsäkrare dörrar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

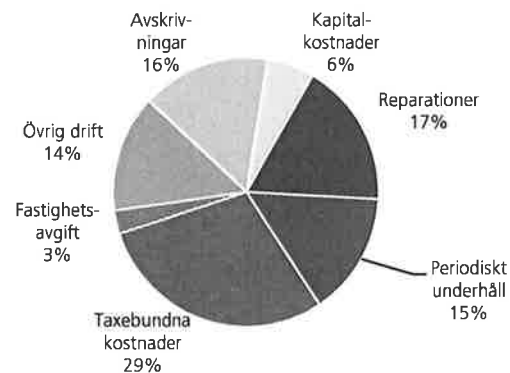
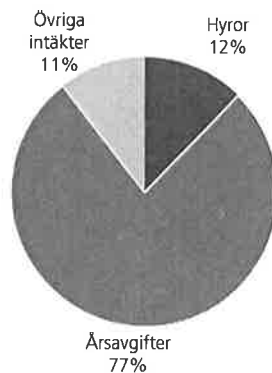
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	317 952	319 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	450 400	455 238
Finansiella intäkter	18	0
Ökning av långfristiga skulder	428 000	152 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	390 094
	878 418	997 332
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	462 777	674 271
Finansiella kostnader	33 786	26 588
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	297 188
Ökning av kortfristiga fordringar	264	560
Minskning av kortfristiga skulder	415 639	0
	912 466	998 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	283 904	317 952
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-34 048	-1 275

*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
Målning av väggar och golv i källaren

Färdigställande av framsidan, inklusive byggande av soprum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 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: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	748	764	731
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 672	1 672	1 672	1 612
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 506	3 595	3 272	3 323
Elkostnad/m ² totalyta	95	86	80	86
Värmekostnad/m ² totalyta	161	168	160	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	67	66	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	53	51	52
Soliditet (%)	47	49	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-329	-31	-135
Nettoomsättning (tkr)	449	453	421	397

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 503 m² bostäder.

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	887 775	0	0	887 775
Upplåtelseavgifter	275 884	0	0	275 884
Kapitaltillskott	1 627 293	0	0	1 627 293
Fond för yttre underhåll	37 801	37 800	-40 544	40 545
S:a bundet eget kapital	2 828 753	37 800	-40 544	2 831 497
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-726 470	-37 800	-288 128	-400 543
Årets resultat	-139 092	-139 092	328 672	-328 672
S:a ansamlad förlust	-865 563	-176 892	40 544	-729 214
S:a eget kapital	1 963 190	-139 092	0	2 102 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-688 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 800
summa balanserat resultat	-865 562

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

37 800
-827 762

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	448 908	453 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 492	2 205
Summa rörelseintäkter		450 400	455 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-423 674	-627 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 103	-47 019
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 947	-83 051
Summa rörelsekostnader		-555 724	-757 322
RÖRELSERESULTAT		-105 324	-302 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 786	-26 588
Summa finansiella poster		-33 768	-26 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 092	-328 672
ÅRETS RESULTAT		-139 092	-328 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 869 678	3 954 983
Inventarier	Not 9	8 916	16 558
Summa materiella anläggningstillgångar		3 878 594	3 971 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 880 594	3 973 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	282 884	316 668
Summa kortfristiga fordringar		282 884	316 668
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 060	17 060
Summa kassa och bank		17 060	17 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		299 944	333 728
SUMMA TILLGÅNGAR		4 180 538	4 307 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 163 659	1 163 659
Kapitaltillskott		1 627 293	1 627 293
Fond för yttre underhåll	Not 11	37 801	40 545
Summa bundet eget kapital		2 828 753	2 831 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-726 470	-400 543
Årets resultat		-139 092	-328 672
Summa fritt eget kapital		-865 563	-729 214
SUMMA EGET KAPITAL		1 963 190	2 102 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 090 620	1 641 620
Summa långfristiga skulder		2 090 620	1 641 620
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 000	48 000
Leverantörsskulder		26 318	449 762
Skatteskulder		32 568	31 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	40 842	33 781
Summa kortfristiga skulder		126 728	563 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 180 538	4 307 269

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	54 år	54 år
Balkonger	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Markanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	347 639	351 764
Hyror bostäder	55 176	55 176
Bredbandsintäkter	46 068	46 068
Öresutjämning	25	25
	448 908	453 033

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 492	2 205
	1 492	2 205

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	19 240	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 500
	Gård	5 586	1 028
	Förbrukningsmateriel	2 538	385
	Brandskydd	0	400
		27 365	9 312
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 279
	Lokaler	31 375	0
	Tvättstuga	1 274	733
	Sophantering/återvinning	29 013	0
	Källare	26 264	0
	VVS	1 326	22 736
	Elinstallationer	0	4 100
	Mark/gård/utemiljö	14 000	0
		103 252	34 848
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	129 500
	Källare	87 388	0
	VVS	0	251 316
		87 388	380 816
	Taxebundna kostnader		
	El	47 664	43 193
	Gas	18 284	17 522
	Värme	62 897	66 755
	Vatten	34 560	33 919
	Sophämtning/renhållning	9 636	9 305
		173 041	170 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 104	14 985
	Kabel-TV	0	553
		16 104	15 538
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 524	16 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	423 674	627 252

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	1 216	368
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	1 550	1 362
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	901	1 352
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	70	3 980
		39 103	47 019

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	43 500	43 500
	Förbättringar	31 909	31 909
	Markanläggning	9 896	0
	Inventarier	7 642	7 642
		92 947	83 051
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 006 755	4 709 567
	Nyanskaffningar	0	297 188
	Utgående anskaffningsvärde	5 006 755	5 006 755
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 051 772	-976 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 305	-75 409
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 137 077	-1 051 772
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 869 678	3 954 983
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	745 439	745 439
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	4 320 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	4 403 000
		12 600 000	8 723 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 600 000	8 723 000
		12 600 000	8 723 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 774	61 774
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 774	61 774
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 216	-37 574
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 642	-7 642
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 858	-45 216
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 916	16 558

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	16 040	15 776
	Klientmedel hos SBC	266 844	300 892
		282 884	316 668

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	40 545	52 126
	Reservering enligt stadgar	37 800	26 169
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 544	-37 750
	Vid årets slut	37 801	40 545

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1 430,000 %	1 319 620	1 343 620	2024-12-28
	SEB	1,110 %	0	70 000	Löst
	SEB	1,620 %	100 000	100 000	2020-05-28
	SEB	1,150 %	0	176 000	Löst
	SEB	1,080 %	234 000	0	2021-03-28
	SEB	1,580 %	464 000	0	2024-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 117 620	1 689 620	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000	-48 000	
			2 090 620	1 641 620	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 982 620 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 175 000	2 175 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 174	1 178
	Avgifter och hyror	39 668	32 603
		40 842	33 781

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av sydsidan, start maj 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Tove Annie Elisabet Anséhn
Ledamot

Rebecca Sylvia Nancy Einarsson
Ledamot

Lovisa Ellinor Fhager
Ledamot

Bernt Martin Löfås
Ledamot

Emmie Beatrice Nordell
Ledamot

Charles Carsten Mikael Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Susanne Hansson
Intern revisor