

Årsredovisning för
Brf Heden 30:13
769605-8275

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heden 30:13, 769605-8275 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2000-06-16
Ekonomiska planen registrerades	2000-12-04
Stadgarnas registrerades	2000-06-28

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Stefan Kavsjö
Lars Holl
Elisabeth Pekkonen

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lennart Rybczynski
Filip Westlander

Valberedning

Emma Kavsjö

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2017-06-15. I stämman deltog 10 medlemmar som representerade 7 lägenheter.

Revisorer

Vigleik Bolneset
Charlotte Bolneset

Ordinarie revisor
Revisorssuppleant

Fakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:13, med adress Burgårdsgatan 10.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Heden 30:13	Göteborg
Byggnadsår	1929
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1648 kvm
varav lägenhetsyta	1517 kvm
varav lokalyta	131 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	24
Antal lokaler	2

Lägenhetsfördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
13	1	10	-	-	-	24

Verksamhet i lokalerna

Föreningen upplåter 2 st lokaler med hyresrätt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m2:	Löptid:
Övrigt	35	3 år
Kontor	96	3 år

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	31 medlemmar
Vid årets slut	31 medlemmar
Antal överlåtelse under året	1 lägenhet

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	21 111 628	2 822 711	-	23 934 339
Upplåtelseavgifter	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll enl. not	659 700	-	177 600	837 300
Summa bundet kapital	21 771 328	2 822 711	177 600	24 771 639
Ansamlad vinst / förlust	-1 566 512	-	-733 930	-2 300 443
Årets resultat	-556 330	231 299	556 330	231 299
Balanserat resultat	-2 122 842	231 299	-177 600	-2 069 144
Summa eget kapital	19 648 486	3 054 010	-	22 702 495

Fond för yttre underhåll

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Vid årets början	659 700	570 900
Reservering enligt disposition 2016	88 800	88 800
Avsättning yttrefond 2017	88 800	-
	837 300	659 700

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Runt årskiftet 2017-18 kommer föreningen bygga 18 balkonger samt byta samtliga fönster utöver de som byts samband med balkongbygget till en total kostnad på 4 314 345 kr, detta finansieras av kapitaltillskott från medlemmarna samt banklån i Nordea

Föreningen har lånelöfte på 6 000 000

Tekniskt underhåll :

En ny underhållsplan för de kommande 30 åren togs fram hösten 2016.

Arbetet med genomförandet löpte under året med bla, slutförande av relining av rören, samt renovering av soprum och tvättstuga gjordes.

Det omfattande och arbetet med fönster och dörrbyte inledes.

Trappstegen i B tvättades.

En OVK genomfördes samt ventilation från avloppen renoverades.

Vi startade en projektering för att ta fram underlag inför de problem som Västlänken kan skapa med sättningar mm.

Några av arbetena 2018 är att slutföra dörr och fönsterbyte, samt att en renovering av gårdsfasaden där dålig plåt tas bort i markplan.

Ordförande har ordet

Balkong och fönsterbytet kommer att ge Heden 30:13 ett nytt tilltalande utseende som vi fortsatt kommer att utveckla ytterligare framåt.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 883 500	1 006 414	982 469	1 028 039
Resultat efter finansiella poster	231 299	-556 330	-138 911	-205 188
Soliditet, %	82	90	90	81

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 122 843
Årets resultat	231 299
Avsättning till underhållsfond 2016-2017	-177 600
Totalt	-2 069 144
Disponeras för:	
Uttag ur underhållsfond	52 625
Balanseras i ny räkning	-2 121 769
Summa	-2 069 144

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 883 500	1 006 414
Övriga rörelseintäkter		4 157	-
Summa rörelseintäkter		1 887 657	1 006 414
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 253 860	-1 153 725
Övriga externa kostnader	4	-97 243	-96 613
Personalkostnader	5	999	-4 950
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-285 472	-285 472
Summa rörelsekostnader		-1 635 576	-1 540 760
Rörelseresultat		252 081	-534 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 783	-22 038
Summa finansiella poster		-20 782	-21 984
Resultat efter finansiella poster		231 299	-556 330
		231 299	-556 330
Årets resultat		231 299	-556 330

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		20 129 010	20 414 482
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 722 293	66 388
Summa materiella anläggningstillgångar	7	22 851 303	20 480 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 854 103	20 483 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 740	36 294
Övriga fordringar	8	48 639	6 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	642 821	22 832
Summa kortfristiga fordringar		903 200	65 765
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 858 696	1 367 227
Summa kassa och bank		3 858 696	1 367 227
Summa omsättningstillgångar		4 761 896	1 432 992
SUMMA TILLGÅNGAR		27 615 999	21 916 662

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		23 934 339	21 111 628
Fond för yttre underhåll		837 300	659 700
Summa bundet eget kapital		24 771 639	21 771 328
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 300 443	-1 566 512
Årets resultat		231 299	-556 330
Summa fritt eget kapital		-2 069 144	-2 122 842
Summa eget kapital		22 702 495	19 648 486
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 699 809	102 207
Skatteskulder	12	45 780	102
Övriga skulder		12 992	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	154 923	151 767
Summa kortfristiga skulder		2 913 504	268 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 615 999	21 916 662

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Tillämpade avskrivningstider
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	120 år
- Fastighetsinstallationer	10 - 50 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	820 968	820 968
Hyresintäkter lokaler	178 800	178 375
Intäkter samfälligheter	883 732	-
Övriga intäkter	-	7 071
Återbäring Länsförsäkringar	4 157	-
Summa	1 887 657	1 006 414

Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Driftkostnader		
El	74 273	29 664
Fjärrvärme	188 679	224 245
Vatten	43 953	46 589
Renhållning	43 289	37 537
	<u>350 194</u>	<u>338 035</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	65 740	58 891
Fastighetsförsäkringar	28 265	24 664
Bredband fastighet avtal	34 911	-
Bevakning	17 071	13 995
Övriga avgifter	15 658	-
	<u>161 645</u>	<u>97 550</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder/lokaler	1 169	17 116
Reparationer av gemensamma utrymmen	401 686	41 238
Reparationer av installationer	69 448	5 059
Reparationer av huskropp utvändigt	146 125	58 154
Reparationer av markytor	23 288	-
Reparationer övriga	1 900	-
	<u>643 616</u>	<u>121 567</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	2 625	-
Planerat underhåll installationer	50 000	-
Periodisk underhåll enl. förra förvaltare	-	551 921
	<u>52 625</u>	<u>551 921</u>
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
	45 780	44 652
	<u>45 780</u>	<u>44 652</u>
Summa	1 253 860	1 153 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Redovisningstjänster	6 700	31 243
Ekonomisk förvaltning	31 299	-
Bredband fastighet avtal	-	34 152
Bankkostnader	6 320	2 476
Föreningskostnader	7 680	3 595
Medlems- och föreningsavgifter	-	4 390
Övriga administrativa kostnader	40 556	12 271
Övriga kostnader	4 688	8 486
	<u>97 243</u>	<u>96 613</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	999	4 950
	999	4 950
Summa	999	4 950

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	285 472	285 472
Summa	285 472	285 472

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	17 972 788	17 972 788
Mark	5 465 500	5 465 500
Nyanskaffningar - projekt balkonger	2 722 293	66 388
	26 160 581	23 504 676
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3 023 806	-2 738 334
Årets avskrivning enligt plan	-285 472	-285 472
	-3 309 278	-3 023 806
Redovisat värde vid årets slut	22 851 303	20 480 870
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	23 800 000	23 800 000
	39 600 000	39 600 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	889 000	889 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	533 000	533 000
	1 422 000	1 422 000
Summa taxeringsvärde	41 022 000	41 022 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 089	3 455
Preliminärskatt / F-skatt	44 550	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 184
	48 639	6 639

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
NordicLife 2018	88 845	-
Com Hem AB	8 866	-
Kundfakturerings samfälligheter	10 202	-
Upplupna intäkter samfälligheter	534 908	22 832
Redovisat värde vid årets slut	642 821	22 832

Not 10 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelskonto	3 530 241	1 367 227
Övriga konton	328 455	-
	3 858 696	1 367 227

Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		2 000 000	2 000 000	
		2 000 000	2 000 000	
Hypotek företagslån Nordea	0,559	2 000 000	2 000 000	2018-05-03
		2 000 000	2 000 000	

Not 12 Beräknad fastighetsskatt

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	-	102
Årets fastighetsskatt	45 780	-
	45 780	102

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	2 997	6 993
Upplupen räntekostnad	1 832	3 061
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	83 266	78 120
Upplupna driftkostnader	57 827	52 297
Övriga upplupna kostnader	9 001	11 296
	154 923	151 767

Not 14 Ställda säkerheter

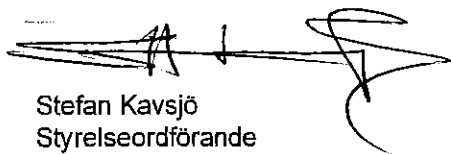
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Ansvarsförbindelser

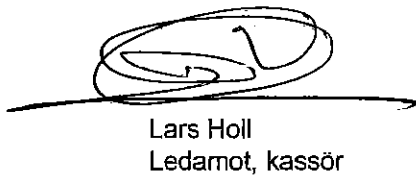
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Göteborg den 20 18-06-14



Stefan Kavsjö
Styrelseordförande

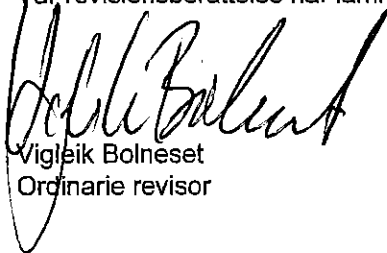


Lars Holl
Ledamot, kassör

Elisabeth Pekkonen
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-06-14



Vignik Bolneset
Ordinarie revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Heden 30:13

Org.nr. 769605-8275

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Heden 30:13 för räkenskapsåret 2017

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

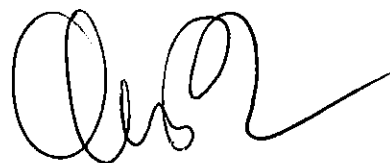
Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentligheter rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi vill därför tillstyrka att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2018-06-14

Vigleik Bolneset
Föreningsrevisor



Charlotte Bolneset
Föreningsrevisorssuppleant

