



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Enen nr 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enen nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1983-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Viktor Heimer	Ledamot
Christer Joakim Holmqvist	Ledamot
Birgit Irene Lindblad	Ledamot
Brita Anna-Karin Plantin	Ledamot
Maral Teke	Ledamot

Madelene Marianne Kristensson	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Östman	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Per-Arne Augustsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VASASTADEN 10:17	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

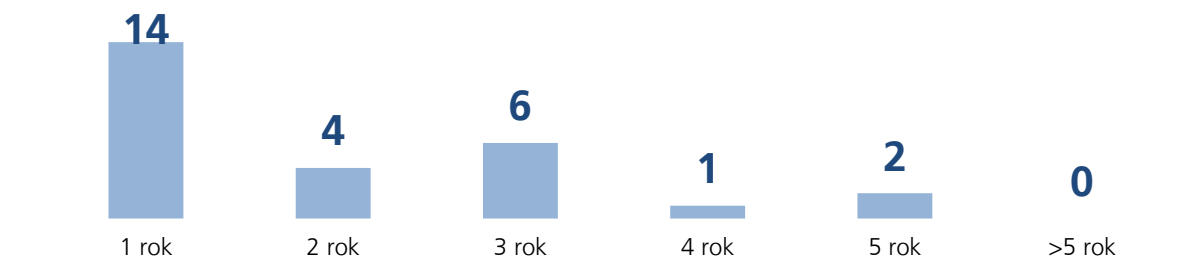
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 800 m², varav 1 800 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

vinrum

tvättstuga

övernattningsrum

snickarutrymme

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Armatyr med inbyggd rörelsesensor utanför tvättstugan	2018	
Snickarrum i källare	2018	
Nytt skymningsrelä för utomhusbelysning	2018	
Godkänd utomhuskontakt med inbyggd jordfelsbrytare	2018	
Målning fasad mot gatan	2017	
Byte fläkt c-uppgång	2017	
Takfallsmålning mot gården	2016	
Taksäkerhetsarbete	2016	
Målning soptak	2016	
Ljuddämpning Vin källaren	2015	
Ny låskolv och gångled på porten vid gatan	2015	
källarmålning	2014 - 2015	
förberedelsearbete för kommande bastu tex avloppsledning	2014 - 2015	
optimering av värmesystemet och injustering av detsamma	2014 - 2015	
takfallsmålning mot baksidan, trädgården	2014	
inredning av vinrum	2014 - 2015	
Ombyggnad fläktsystem B-uppgång	2013	
Förhöjning skorsten A+B uppgång	2013	
Byte fläktmotor C-uppgången	2012	
Omläggning plåttak	2011	Delvis, ovanför A-uppgången
Rengöring ventilation	2011 - 2012	
Byte fläktmotor A-uppgången	2011	
Fönstermålning mot innergård	2009	
Målning av styrelserum/övernattningsrum samt hall utanför tvättstuga	2009	
Omputsning av fasad	2005	Delvis omputsad
Omläggning av tak	2003	
Ommålningtrapphus och portgenomgång	2003	
Renovering av balkonger	1997	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	
Gångbryggor till samtliga fläktar/skorstenar på taket	2019	Utfört januari 2019
Energideklaration	2019	
Bastubygge	2019	
Träningsrum i källaren	2019	
Underhållsplan	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeoptimering och injustering	Egain och Qsec

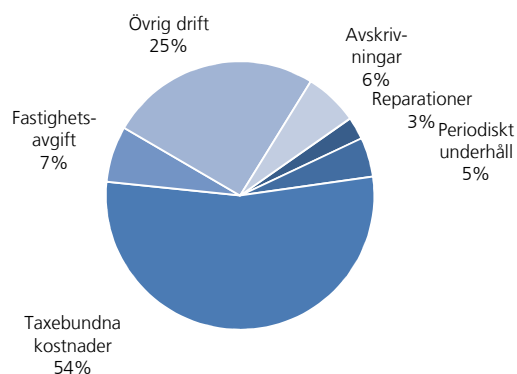
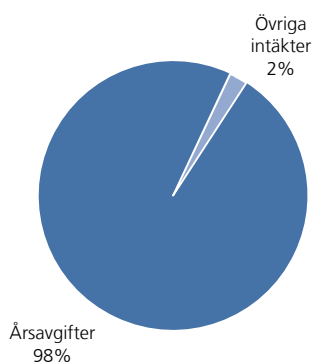
Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	206 339	440 103
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	599 139	607 388
Finansiella intäkter	18	672
Ökning av kortfristiga skulder	12 540	0
	611 697	608 060
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	498 617	817 709
Finansiella kostnader	3	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 859	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 115
	500 479	841 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	317 557	206 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 218	-233 764

*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 1 337 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

Se under Tekniskt status

Utomhuskontakt med jordfelsbrytare

Rörelsesensorarmatur utanför tvättstugan

Skymningsrelä för utomhusbelysning

Snickarrum i källaren inrett med ny belysning

Räddningstjänsten gjorde brandskyddskontroll (ska göras vart sjätte år).
Den påföljande sotningen gjordes 7 januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	318	307	269
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	107	102	103	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	24	21
Soliditet (%)	97	97	97	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	-244	-141	-190
Nettoomsättning (tkr)	595	581	557	483

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 800 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	1 916 285	0	0	1 916 285
Upplåtelseavgifter	3 838 730	0	0	3 838 730
Fond för yttre underhåll	333 245	145 800	-355 032	542 477
S:a bundet eget kapital	6 088 260	145 800	-355 032	6 297 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 965 104	-145 800	111 475	-2 930 779
Årets resultat	66 628	66 628	243 557	-243 557
S:a ansamlad förlust	-2 898 476	-79 172	355 032	-3 174 336
S:a eget kapital	3 189 784	66 628	0	3 123 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 819 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-145 800</u>
summa balanserat resultat	-2 898 476

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>25 500</u>
att i ny räkning överförs	-2 872 976

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	594 824	580 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 315	26 407
Summa rörelseintäkter		599 139	607 388
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-450 517	-801 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 100	-49 272
Personalkostnader	Not 6	0	32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 908	-33 908
Summa rörelsekostnader		-532 526	-851 617
RÖRELSERESULTAT		66 613	-244 229
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	0
Summa finansiella poster		15	672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 628	-243 557
ÅRETS RESULTAT		66 628	-243 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	2 962 592	2 996 501
Summa materiella anläggningstillgångar	2 962 592	2 996 501
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 964 192	2 998 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 489	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	317 927	205 682
Summa kortfristiga fordringar	319 416	205 682
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	657
Summa kassa och bank	0	657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	319 416	206 339
SUMMA TILLGÅNGAR	3 283 608	3 204 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 755 015	5 755 015
Fond för yttre underhåll	333 245	542 477
Not 11		
Summa bundet eget kapital	6 088 260	6 297 492
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 965 104	-2 930 779
Årets resultat	66 628	-243 557
Summa fritt eget kapital	-2 898 476	-3 174 336
SUMMA EGET KAPITAL	3 189 784	3 123 156
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	39 260	28 104
Skatteskulder	3 427	3 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 137	49 971
Not 12		
Summa kortfristiga skulder	93 824	81 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 283 608	3 204 440

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	586 096	572 951
Avgift andrahandsuthyrning	8 708	8 004
Öresutjämning	20	26
	594 824	580 981

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	4 315	6 831
Övriga intäkter	0	19 576
	4 315	26 407

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	425
	Städning enligt beställning	2 100	4 200
	Gård	1 701	0
	Serviceavtal	9 898	10 149
	Förbrukningsmateriel	200	1 723
	Brandskydd	9 996	0
		23 894	16 497
	Reparationer		
	Tvättstuga	139	4 472
	Källare	1 450	0
	VVS	0	3 000
	Ventilation	1 410	21 803
	Elinstallationer	9 579	0
	Fasad	0	4 875
	Vattenskada	2 125	19 073
		14 703	53 223
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	312 782
	Ventilation	0	42 250
	Elinstallationer	25 500	0
		25 500	355 032
	Taxebundna kostnader		
	El	22 472	19 749
	Värme	193 190	184 031
	Vatten	40 233	42 341
	Sophämtning/renhållning	31 093	29 461
		286 988	275 582
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 942	28 858
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	3 740
	Kabel-TV	33 391	32 855
		63 333	65 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 099	35 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	450 517	801 292
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	0	500
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	0	4 600
	Förvaltningsarvode	39 047	37 630
	Administration	1 635	1 306
	Konsultarvode	2 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		48 100	49 272

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-25 000
	Sociala kostnader	0	-7 855
		0	-32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	23 848	23 848
	Förbättringar	10 060	10 060
		33 908	33 908
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 772 704	4 772 704
	Utgående anskaffningsvärde	4 772 704	4 772 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 776 203	-1 742 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 908	-33 908
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 810 112	-1 776 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 962 592	2 996 501
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 284 140	1 284 140
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		48 600 000	48 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 600 000	48 600 000
		48 600 000	48 600 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	370	0
	Klientmedel hos SBC	317 557	205 682
		317 927	205 682

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	542 477	534 012
	Reservering enligt stadgar	145 800	145 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-355 032	-137 335
	Vid årets slut	333 245	542 477

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	51 137	49 971
		51 137	49 971

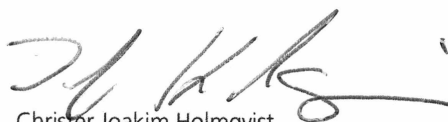
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Gångbryggor på taket mellan skorstenar och fläktar installerades januari 2019
	Basturummet i källaren inkluderar även dusch och toalett

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28/3 2019



Per Viktor Heimer
Ledamot

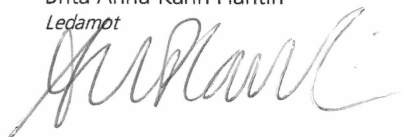


Christer Joakim Holmqvist
Ledamot

Birgit Irene Lindblad
Ledamot



Brita Anna-Karin Plantin
Ledamot



Maral Teke
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2019



Håkan Östman
Intern revisor

Revisionsberättelse Brf Enen nr 17

Haga Kyrkogata 20, 411 23 Göteborg

Vid granskning av årsredovisningen för Brf Enen nr 17, tiden 2018-01-01 till 2018-12-31, har jag funnit den vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att fastställa resultat- och balansräkningen och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 31 mars 2019



Håkan Östman

Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	586 000	586 096	586 074
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 708	2 000
Öresutjämning	0	20	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 315	0
	586 000	599 139	588 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning enligt beställning	-3 000	-2 100	-2 200
Gård	-1 000	-1 701	0
Serviceavtal	-11 000	-9 898	-10 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-200	0
Brandskydd	0	-9 996	0
	-16 000	-23 894	-12 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-139	0
Källare	0	-1 450	0
Ventilation	0	-1 410	0
Elinstallationer	0	-9 579	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-3 000
Vattenskada	0	-2 125	0
	-67 000	-14 703	-43 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-15 000
Elinstallationer	0	-25 500	0
	0	-25 500	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-22 000	-22 472	-23 300
Värme	-196 000	-193 190	-185 000
Vatten	-44 000	-40 233	-45 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-31 093	-32 000
	-294 000	-286 988	-285 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 942	-29 500
Markhyra/vägavgift/avgäld	-4 000	0	0
Kabel-TV	-34 000	-33 391	-33 500
	-69 000	-63 333	-63 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-36 099	-35 000
	-40 000	-36 099	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-500
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Föreningskostnader	0	-388	0
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-8 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-39 047	-38 900
Administration	-2 000	-1 635	-2 000
Konsultarvode	0	-2 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 200
	-54 000	-48 100	-54 600

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 848	-23 848
Förbättringar	-7 000	-10 060	-10 060
	-31 000	-33 908	-33 908
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-571 000	-532 526	-542 208
RÖRELSERESULTAT	15 000	66 613	45 866
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	0	15	0
RESULTAT	15 000	66 628	45 866