



2019

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Sjätte Bohus UPA



Årsredovisning

Sjätte Bohus UPA

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 2011 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Fredrik Olof Ekstedt	Ledamot
Rolf Ingvar Strömqvist	Ledamot
Hilda Anna Lovisa Öhlén	Ledamot
Johan Robert Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patrik Lampret	Ordinarie Intern
Niklas Hagman	Ordinarie Intern
Bertil Sandegaard	Suppleant Intern

Valberedning

Eva Aronsson
Hanna Bexell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-04. Extra stämma med anledning av fiberbroadband.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 5:7	1927	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 - 1929 och består av 1 flerbostadshus.

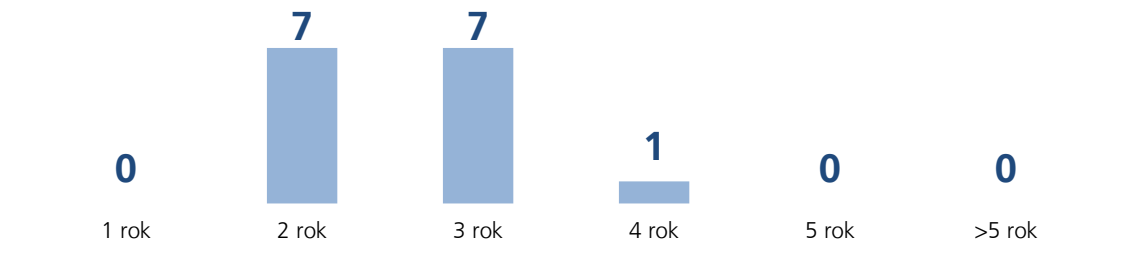
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 038 m², varav 1 038 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Ett sammanträdesrum	Placering vinden

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
termostatregulatorer	2018	Värmeelement regulatorer utbyta
Fasadmålning	2016	Målning av fasader, byte av dåliga brädor
Fönsterrenovering	2016	Renovering och reparation av samtliga fönster och karmar
Takrenovering	2016	Byte av takpannor, takspont och takpapp
Stamrenovering	2011	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

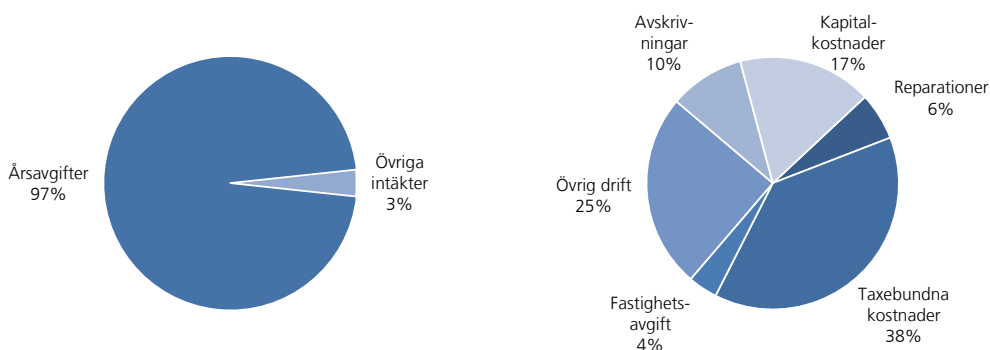
Den ordinarie avgiften kommer vara oförändrad under 2020, men den kommande bredbandsinstallationen kommer innebära att motsvarande månadsavgifter läggs på respektive lägenheter från det att installationen har gjorts.

Den ordinarie avgiften har legat stilla några år efter några tidigare ganska kraftiga höjningar. Framöver kommer vi nog få ett mer normalt läge med små höjningar för att kompensera för höjda driftskostnader och även eventuella räntehöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 585	755 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	758 840	757 200
Finansiella intäkter	194	10
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 134
	759 034	845 344
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	401 726	484 539
Finansiella kostnader	94 596	95 555
Ökning av kortfristiga fordringar	1 876	2 457
Minskning av långfristiga skulder	185 736	185 736
Minskning av kortfristiga skulder	74 211	0
	758 145	768 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	833 474	832 585
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	889	77 057

*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

Belysning är kompletterad och utbytt mot led armaturer med automatikbelysning i källare.

Göteborgs brandskydd har inspekterat fastigheten och åtgärder har därefter utförts enligt deras rekommendation.

Nödljus och brandvarnare monterat i källarplan, utrymningsvägar samt branddörrar uppmärkta.

Nödbelysning vind monterad.

Extra medlemsmöte om att installera kollektivt fiberbroadband under år 2020 Sehts fick uppdraget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	673	641
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 889	6 068	6 247	6 137
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	126	145	143	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	43	46	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	92	93	78
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	123	-570	-2 575
Nettoomsättning (tkr)	749	749	714	681

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 038 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	40 400	0	0	40 400
Fond för yttre underhåll	68 400	68 400	-49 200	49 200
S:a bundet eget kapital	108 800	68 400	-49 200	89 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 058 414	-68 400	172 170	-3 162 184
Årets resultat	209 643	209 643	-122 970	122 970
S:a ansamlad förlust	-2 848 770	141 243	49 200	-3 039 214
S:a eget kapital	-2 739 970	209 643	0	-2 949 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 990 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 400
summa balanserat resultat	-2 848 770

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 848 770
----------------------------------	-------------------

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	749 256	749 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 584	7 944
Summa rörelseintäkter		758 840	757 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-351 997	-426 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 728	-52 396
Personalkostnader	Not 6	-1	-5 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-53 069	-54 146
Summa rörelsekostnader		-454 795	-538 685
RÖRELSERESULTAT		304 045	218 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 596	-95 555
Summa finansiella poster		-94 402	-95 545
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209 643	122 970
ÅRETS RESULTAT		209 643	122 970

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 636 455	2 689 524
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 636 455	2 689 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 636 455	2 689 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	842 279	839 514
Summa kortfristiga fordringar		842 279	839 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 279	839 514
SUMMA TILLGÅNGAR		3 478 735	3 529 038

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 400	40 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	68 400	49 200
Summa bundet eget kapital		108 800	89 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 058 414	-3 162 184
Årets resultat		209 643	122 970
Summa fritt eget kapital		-2 848 770	-3 039 214
SUMMA EGET KAPITAL		-2 739 970	-2 949 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 926 711	6 112 447
Summa långfristiga skulder		5 926 711	6 112 447
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	185 736	185 736
Leverantörsskulder		24 578	117 212
Skatteskulder		19	0
Övriga skulder		0	2 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	81 661	60 801
Summa kortfristiga skulder		291 994	366 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 478 735	3 529 038

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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
Stambyte	50 år	50 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	733 206	733 206
Kabel-TV intäkter	16 020	16 020
Öresutjämning	30	30
	749 256	749 256

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 084	2 944
Övriga intäkter	7 500	5 000
	9 584	7 944

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
	Gemensamma utrymmen	1 507	582
	Gård	937	2 005
	Förbrukningsmateriel	5 355	841
	Brandskydd	29 065	3 703
	Fordon	638	0
		37 502	12 131
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	18 335
	Tvättstuga	8 908	6 070
	Lås	0	1 450
	Elinstallationer	23 386	1 069
	Mark/gård/utemiljö	1 132	0
	Vattenskada	0	2 230
		33 426	29 154
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	26 509
	VVS	0	67 375
	Mark/gård/utemiljö	0	0
		0	93 884
	Taxebundna kostnader		
	El	15 091	13 761
	Värme	130 742	150 919
	Vatten	43 973	44 426
	Sophämtning/renhållning	21 130	21 338
		210 936	230 444
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 018	23 363
	Kabel-TV	0	17 856
	Bredband	18 459	0
		49 477	41 219
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 655	20 055
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	351 997	426 887

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	919
	Föreningskostnader	581	728
	Fritids- och trivselkostnader	2 247	1 171
	Förvaltningsarvode	39 476	38 267
	Administration	3 274	1 850
	Konsultarvode	0	5 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 150	4 070
		49 728	52 396

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	4 000
	Sociala kostnader	0	1 256
		0	5 256
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	8 394	8 394
	Förbättringar	44 676	44 676
	Maskiner	0	1 077
		53 069	54 146
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 073 124	3 073 124
	Utgående anskaffningsvärde	3 073 124	3 073 124
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-383 600	-330 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 069	-53 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-436 669	-383 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 636 455	2 689 524
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	8 400 000
		22 800 000	16 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 800 000	16 400 000
		22 800 000	16 400 000

Not 9		2019-12-31	2018-12-31
MASKINER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		32 313	32 313
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		32 313	32 313
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-32 313	-31 236
Årets avskrivningar enligt plan		0	-1 077
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-32 313	-32 313
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		45 825	45 825
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		45 825	45 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-45 825	-45 825
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-45 825	-45 825
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		8 805	6 348
Skattefordran		0	581
Klientmedel hos SBC		833 474	832 585
		842 279	839 514

Not 12		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		49 200	49 200
Reservering enligt stadgar		68 400	49 200
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-49 200	-49 200
Vid årets slut		68 400	49 200

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,050 %	291 000	150 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,860 %	225 042	294 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,660 %	774 000	782 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,090 %	120 000	179 817	2021-12-01
Handelsbanken	1,860 %	172 349	234 794	2020-03-13
Handelsbanken	1,790 %	170 856	183 512	2023-06-30
Handelsbanken	1,360 %	902 500	948 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,550 %	48 360	50 740	2020-02-06
Handelsbanken	1,550 %	67 540	70 860	2020-02-06
Handelsbanken	1,140 %	938 400	949 960	2020-09-01
Handelsbanken	1,660 %	919 400	932 500	2021-07-30
Handelsbanken	1,550 %	1 183 000	1 222 000	2020-02-07
Handelsbanken	1,550 %	300 000	300 000	2020-01-16
Summa skulder till kreditinstitut		6 112 447	6 298 183	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-185 736	-185 736	
		5 926 711	6 112 447	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 183 767 kr.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

6 531 000

6 531 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta

10 281

10 009

Avgifter och hyror

71 380

50 792

81 661

60 801

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Installation av fiberbroadband kommer att ske under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

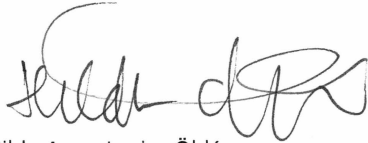
GÖTEBORG den / 2020



Fredrik Olof Ekstedt
Ledamot

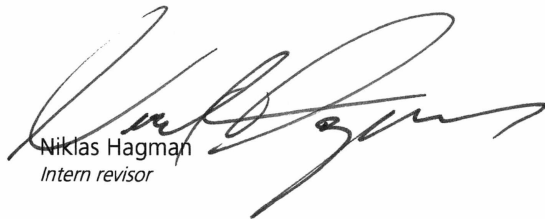


Rolf Ingvar Strömqvist
Ledamot



Hilda Anna Lovisa Öhlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020



Niklas Hagman
Intern revisor



Patrik Lampret
Intern revisor

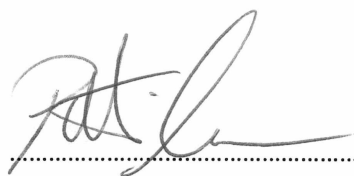
Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Sjätte Bohus UPA verksamhetsåret 2019

Undertecknande revisorer, av föreningen utsedda att granska räkenskapsåret och förvaltning får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning, inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Vi har inte funnit någon anledning till kritik.

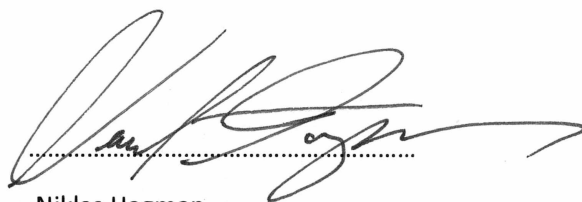
Vi föreslår: att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultat enligt förslag i årsberättelsen samt beviljar styrelsen och dess ledamöter ansvarsfrihet från räkenskapsåret.

Göteborg 2020-02-18



Patrik Lampret

(Förtroendevald revisor)



Niklas Hagman

(Förtroendevald revisor)

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	733 000	733 206	733 000
Kabel-TV intäkter	16 000	16 020	16 000
Öresutjämning	0	30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 084	0
Övriga intäkter	0	7 500	0
	749 000	758 840	749 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 507	0
Gård	-3 000	-937	-3 000
Serviceavtal	0	0	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 355	-2 000
Brandskydd	-4 000	-29 065	0
Fordon	0	-638	0
	-11 000	-37 502	-11 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-8 908	0
Elinstallationer	0	-23 386	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 132	0
	-27 000	-33 426	-50 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	0	0
	0	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-15 000	-15 091	-14 000
Värme	-158 000	-130 742	-155 000
Vatten	-45 000	-43 973	-49 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-21 130	-24 000
	-241 000	-210 936	-242 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-31 018	-22 000
Kabel-TV	-19 000	0	-19 000
Bredband	0	-18 459	0
	-44 000	-49 477	-41 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-20 655	-21 000
	-21 000	-20 655	-21 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-581	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 247	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-39 476	-39 000
Administration	-5 000	-3 274	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 150	-4 000
	-55 000	-49 728	-52 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	0	-1	0
	-6 000	-1	-3 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 394	-9 000
Förbättringar	-45 000	-44 676	-45 000
	-54 000	-53 069	-54 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-459 000	-454 795	-474 000
RÖRELSERESULTAT	290 000	304 045	275 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	194	0
Låneräntor	-94 000	-94 596	-94 000
	-94 000	-94 402	-94 000
RESULTAT	196 000	209 643	181 000