



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Bergslänten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bergslänten

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1986-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie Linette Bengtsson	Ledamot
Claes Niklas Björkman	Ledamot
Ingrid E N-H Wallén Starmark	Ledamot
Samuel Olof Wedel	Ledamot
Ola Gustav Åstrand	Ledamot

Mathias Karl Wilhelm Lodman	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Olmarker	Ordinarie Extern	Revisia
------------------	------------------	---------

Valberedning

Ida Knutsson	
Johan Löfqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Olivedal 14:3	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

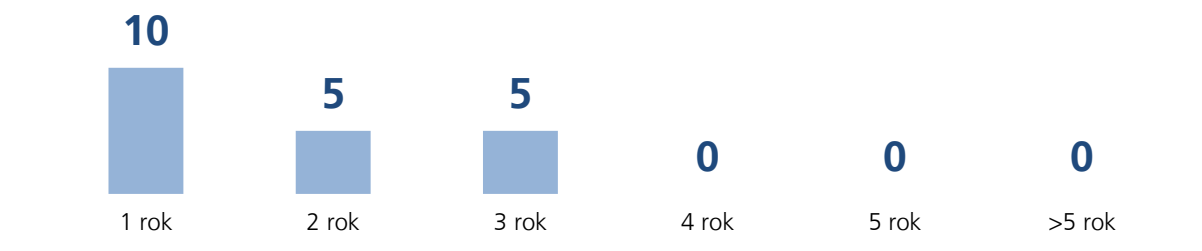
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 585 m², varav 1 400 m² utgör lägenhetsyta och 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Istället Restaurang	105 m ²	2021-09-30
Dogwash Reklambyrå	60 m ²	2019-03-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av uppgång 37B	2017	
Åtgärder mot fukt på gårdsaltanen	2017	
Ny tvättmaskin	2017	Slutförd
Byte av portlås/porttelefon	2014	Slutförd
Målning av uppgång 37A och 37B	2014	Slutförd
Nya utemöbler och grill på gårdsterrassen	2014	Slutförd
Golvlagning och städning på vind	2014	Slutförd
Lagning av undergolv och byte av plastmatta i diskrum och förråd hos Restaurang Istället	2012	Slutförd
Ny frånluftsfläkt på taket är installerad för Restaurang Istället	2012	Slutförd
Nya tvättmaskiner	2011	Slutförd
Ny torktumlare	2011	Slutförd
Nytt torkskåp	2011	Slutförd
Injustering av värme och byte av samtliga termostater till elementen	2010	Slutförd
Nytt barnvagnsförråd	2010 - 2011	Slutförd
Nya balkongdörrar till gatuhuset	2009	Slutförd
Omfogning av gatuhusets tegelfasad	2008 - 2009	Slutförd
Totalrenovering av rötskadad butikslokal	2008 - 2009	Slutförd
Nya balkonger	2008 - 2009	Slutförd
Utbytt värmepump	2008	Slutförd
Omputsning av fasad	2008 - 2009	Slutförd
Spolning av gårdens dagvattenavlopp	2006	Slutförd
Ommålning av gårdstrapphus	2006	Slutförd
Stenläggning samt dränering av gården och uppfart från gatan	2006	Slutfört
Omläggning av tak	2004 - 2005	Slutförd
Planerat underhåll	År	
Renovering av soputrymmet	2018	
Brandskyddsåtgärder uppg. 37B	2018	
Renovera muren på framsidan	2018	
Renovering av uteplats på framsidan	2018	
Nya växter och träd på framsidan	2018	
installera cykelrum i förrådet på gården	2019	
Målning av fönster och dörrar	2019	
Målning av takplåt	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Kabel-TV	Com hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Fastighetsjour	Securitas
Fastighetsskötsel	Veterankraft

Övrig information

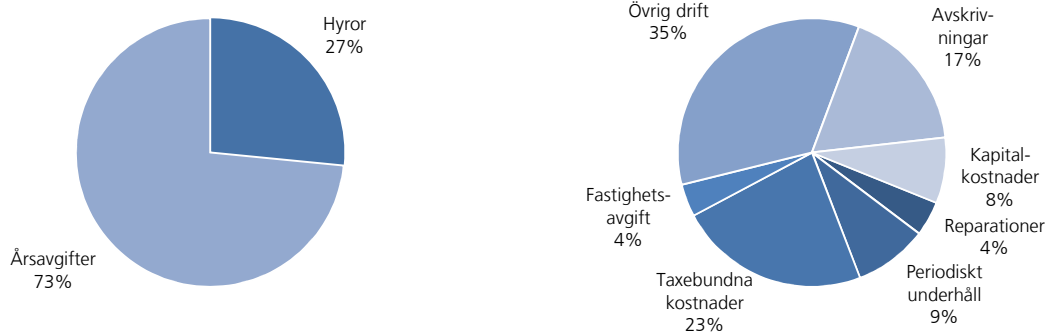
Föreningen inväntar intäkt för vindsöverlåtelsen för att enklare få en överblick hur resurserna skall fördelas gällande amortering av föreningens lån och att underhållsplanen efterföljs.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	945 564	1 164 309
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 237 191	1 235 594
Finansiella intäkter	41	226
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 048
Medlemsinsatser	15 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	497 391
	1 252 232	1 754 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	986 531	1 835 506
Finansiella kostnader	104 571	137 499
Ökning av kortfristiga fordringar	15 940	0
Minskning av långfristiga skulder	18	0
Minskning av kortfristiga skulder	420 871	0
	1 527 930	1 973 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	669 865	945 564
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-275 698	-218 746

*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

Extrastämma gällande vindsöverlåtelse och ett informationsmöte har skett med medlemmarna godkände försäljningen och bygglov inskickat februari 2019. Färdigställande av trapphus 37b efter omfattande fuktskada och ommålning av trapphus. Inga höjningar av avgifter är beräknade. Fuktskada lägenhet nr 4 åtgärdad som reklamation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	646	604	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 770	1 760	1 674	1 673
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 022	8 022	8 022	8 022
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	116	113	116	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	45	46	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	87	111	131
Soliditet (%)	64	63	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-968	76	-8
Nettoomsättning (tkr)	1 234	1 230	1 156	1 155

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 400 m² bostäder och 185 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	20 618 074	15 000	0	20 603 074
Upplåtelseavgifter	3 277 798	0	0	3 277 798
Ack kostnad för nyupplåtelse	-194 918	0	0	-194 918
Fond för yttre underhåll	1 415 673	285 000	-153 480	1 284 153
S:a bundet eget kapital	25 116 627	300 000	-153 480	24 970 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 532 358	-285 000	-814 478	-3 432 881
Årets resultat	-84 643	-84 643	967 958	-967 958
S:a ansamlad förlust	-4 617 001	-369 643	153 480	-4 400 838
S:a eget kapital	20 499 626	-69 643	0	20 569 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-84 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 247 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	-4 617 002

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

116 550
-4 500 452

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	1 233 531	1 230 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 660	5 560
Summa rörelseintäkter		1 237 191	1 235 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-683 370	-1 618 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 599	-165 118
Personalkostnader	Not 6	-52 562	-51 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 773	-230 773
Summa rörelsekostnader		-1 217 304	-2 066 279
RÖRELSERESULTAT		19 887	-830 685
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 571	-137 499
Summa finansiella poster		-104 530	-137 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 643	-967 958
ÅRETS RESULTAT		-84 643	-967 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	31 342 221	31 572 994
Summa materiella anläggningstillgångar	31 342 221	31 572 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 342 221	31 572 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	721 926	981 637
Summa kortfristiga fordringar	721 926	981 637
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	48
Summa kassa och bank	0	48
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	721 926	981 685
SUMMA TILLGÅNGAR	32 064 147	32 554 679

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 700 954	23 685 954
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 415 673	1 284 153
Summa bundet eget kapital		25 116 627	24 970 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 532 358	-3 432 881
Årets resultat		-84 643	-967 958
Summa fritt eget kapital		-4 617 001	-4 400 838
SUMMA EGET KAPITAL		20 499 626	20 569 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 230 546	11 230 564
Summa långfristiga skulder		11 230 546	11 230 564
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		156 895	271 335
Skatteskulder		103 560	102 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	73 520	381 331
Summa kortfristiga skulder		333 975	754 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 064 147	32 554 679

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
Fasad	70 år	70 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	905 967	904 427
Hyror lokaler	327 527	325 573
Öresutjämning	37	34
	1 233 531	1 230 034

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 660	5 560
	3 660	5 560

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 784	76 192
	Fastighetsskötsel beställning	5 674	6 540
	Snöröjning/sandning	10 097	7 428
	Städning enligt beställning	793	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 625	0
	Myndighetstillsyn	0	3 336
	Gemensamma utrymmen	780	324
	Gård	304	1 190
	Serviceavtal	3 101	305
	Förbrukningsmateriel	608	369
	Brandskydd	1 675	55 003
		103 441	150 687
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 825
	Tvättstuga	0	45 998
	Entré/trapphus	19 025	3 144
	Lås	5 282	333
	VVS	0	2 078
	Värmeanläggning/undercentral	2 731	0
	Fönster	0	2 304
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 030
	Vattenskada	28 932	830 670
		55 970	896 382
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	35 362
	Sophantering/återvinning	0	89 628
	Entré/trapphus	116 550	0
	VVS	0	28 490
		116 550	153 480
	Taxebundna kostnader		
	El	29 751	23 711
	Värme	183 732	179 684
	Vatten	47 160	70 763
	Sophämtning/renhållning	44 418	40 070
		305 061	314 228
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 051	24 836
	Kabel-TV	24 297	27 510
		50 348	52 346
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 000	51 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	683 370	1 618 683

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 226	1 226
	Tele- och datakommunikation	4 889	463
	Juridiska åtgärder	192 473	76 763
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 000
	Föreningskostnader	436	1 944
	Styrelseomkostnader	684	0
	Förvaltningsarvode	35 218	33 938
	Administration	2 079	3 728
	Korttidsinventarier	0	1 512
	Konsultarvode	3 863	36 744
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		250 599	165 118
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 996	39 998
	Sociala kostnader	12 566	11 707
		52 562	51 705
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	170 363	170 363
	Förbättringar	60 410	60 410
		230 773	230 773

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 332 332	33 332 332
	Utgående anskaffningsvärde	33 332 332	33 332 332
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 759 338	-1 528 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-230 773	-230 773
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 990 111	-1 759 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 342 221	31 572 994
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 444 769	13 444 769
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 878 000	15 878 000
	Taxeringsvärde mark	24 448 000	24 448 000
		40 326 000	40 326 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	37 800 000
	Lokaler	2 526 000	2 526 000
		40 326 000	40 326 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	52 061	51 121
	Klientmedel hos SBC	669 865	945 516
	Avräkning övrigt	0	-15 000
		721 926	981 637
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 284 153	999 153
	Reservering enligt stadgar	285 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-153 480	0
	Vid årets slut	1 415 673	1 284 153

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,840 %	0	3 500 000	2018-01-01
Swedbank	0,720 %	0	3 130 564	2018-01-01
Swedbank	0,720 %	0	1 100 000	2018-01-01
Handelsbanken	0,840 %	3 230 546	3 500 000	2020-12-30
Handelsbanken	0,780 %	4 000 000	0	2019-03-28
Handelsbanken	1,160 %	4 000 000	0	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		11 230 546	11 230 564	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		11 230 546	11 230 564	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 230 546 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 280 000	13 280 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	173	5 989
Avgifter och hyror	73 347	84 783
Vattenskada	0	290 559
	73 520	381 331

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygglovsansökan inskickad i februari 2019 gällande vindslägenheter. OVK är genomförd 2018 och skall åtgärdas. SBA skall påbörjas under 2019 och föreningen inväntar intäkt för vindsöverlåtelsen för att fördela resurserna på lämpligt sätt, dels genom amortering av föreningens lån och att underhållsplanen efterföljs.

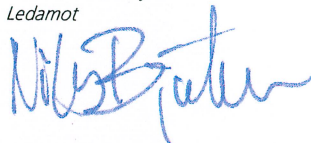
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30 / 5 2019

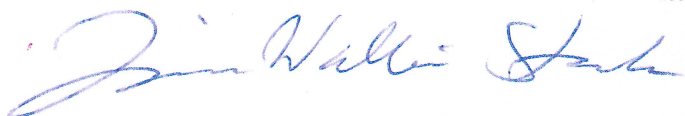
Marie Linette Bengtsson
Ledamot



Claes Niklas Björkman
Ledamot



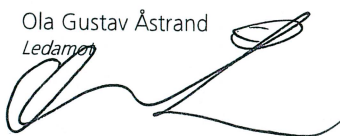
Ingrid E N-H Wallén Starmark
Ledamot



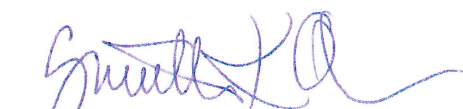
Samuel Olof Wedel
Ledamot



Ola Gustav Åstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2019



Gunilla Olmarker
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Bergslänten

Org.nr 716444-0492

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bergslänten avseende år 2018

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med stor ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2018
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den ³⁰/5 2019



Gunilla Olmarker
Revisor