

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Solhörnan



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solhörnan

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 2019 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1921-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 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

Johan Carlsten	Ordförande
Anders Dahlenborg	Ledamot
Gerhard Stenberg	Ledamot
Monica Stenberg	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Carlsten, Anders Dahlenborg, Gerhard Stenberg och Monica Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ulla Edlén	Ordinarie Intern
------------	------------------

##### Valberedning

Monica Malmström-Lindberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 2:10	1921	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

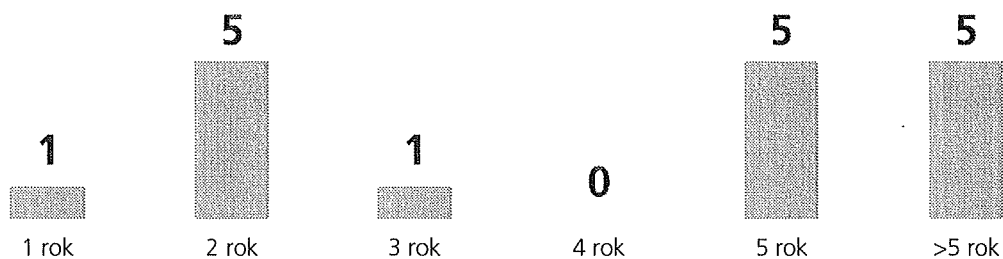
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m<sup>2</sup>, varav 2 123 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 202 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Leksaksaffär	126 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Tandläkarpraktik	58 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2019	Nedre plan Linnégatan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	Nedre plan Majorsgatan

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

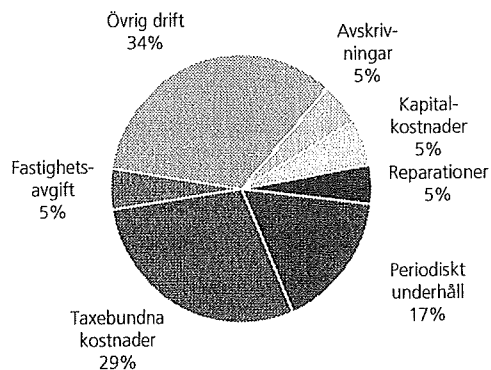
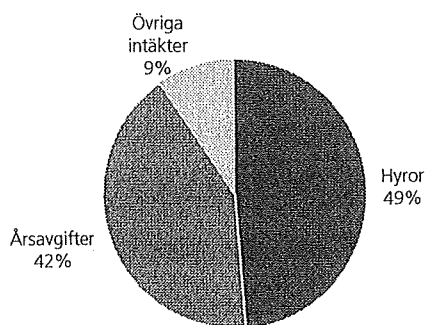
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	HSB
Trygghetsavtal	Anticimex
Fiber	IP-Only
Fastighetsjour	Låsinvest

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 163 608</b>	<b>1 172 497</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	997 527	1 032 780
Finansiella intäkter	24	112
Medlemsinsatser	2 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 976	22 001
	<b>3 650 527</b>	<b>1 054 893</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 012 700	856 077
Finansiella kostnader	61 652	58 606
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	147 230
Ökning av kortfristiga fordringar	4 126	1 870
	<b>1 078 478</b>	<b>1 063 783</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 735 656</b>	<b>1 163 608</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 572 049</b>	<b>-8 890</b>

\*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

Skoaffärens lokal har byggts om till tandläkarpraktik. Den nya verksamheten har påbörjats.

Leksaksaffärens yta har minskats med 18 kvm till 126 kvm.

En av föreningens två hyresrätter har ombildats till bostadsrätt och sålts med tillträde 2019-12-20.

Nedre delen av fasaden mot Linnégatan har renoverats.

Fibernät har installerats till samtliga bostäder och lokaler.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 1 st

Ny bostadsrätt: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	206	205	231	257
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 689	1 777	1 746	1 729
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 209	2 209	2 209	2 209
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	98	91	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	18	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	30	43
Soliditet (%)	73	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-136	62	285	227
Nettoomsättning (tkr)	998	1 033	1 076	1 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 123 m<sup>2</sup> bostäder och 202 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 268 633	56 605	0	3 212 028
Upplåtelseavgifter	6 653 842	2 593 395	0	4 060 447
Fond för yttre underhåll	683 248	181 000	-74 250	576 498
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 605 723</b>	<b>2 831 000</b>	<b>-74 250</b>	<b>7 848 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 181 438	-181 000	136 644	2 225 794
Årets resultat	-136 066	-136 066	-62 394	62 394
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 045 372</b>	<b>-317 066</b>	<b>74 250</b>	<b>2 288 188</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 651 095</b>	<b>2 513 934</b>	<b>0</b>	<b>10 137 161</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-136 066
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 362 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 045 372</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **2 045 372**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	997 527	1 032 780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>997 527</b>	<b>1 032 780</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-861 086	-808 798
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 615	-47 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-59 265	-55 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 071 965</b>	<b>-911 892</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-74 438</b>	<b>120 888</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 652	-58 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 628</b>	<b>-58 494</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-136 066</b>	<b>62 394</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-136 066</b>	<b>62 394</b>

Årets resultat har påverkats av att mäklararvode på 82.500 kronor, vid försäljningen av föreningens nybildade bostadsrätt, har bokförts som kostnad i resultaträkningen. Försäljningslikviden redovisas i balansräkningen under Bundet eget kapital bland Medlemsinsatser.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 6	13 547 576	13 606 841
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 547 576</b>	<b>13 606 841</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 547 576</b>	<b>13 606 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	3 746 047	1 169 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 746 047</b>	<b>1 169 873</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 746 047</b>	<b>1 169 873</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 293 624</b>	<b>14 776 714</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 922 475	7 272 475
Fond för yttre underhåll	Not 8	683 248	576 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 605 723</b>	<b>7 848 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 181 438	2 225 794
Årets resultat		-136 066	62 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 045 372</b>	<b>2 288 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 651 095</b>	<b>10 137 161</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	4 500 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		48 559	47 993
Skatteskulder		7 119	2 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	86 851	88 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>142 529</b>	<b>139 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 293 624</b>	<b>14 776 714</b>

## 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 anspråktagande 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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	418 715	418 490
Hyror bostäder	93 221	100 632
Hyror lokaler	393 088	411 182
Kabel-TV intäkter	240	288
Hyresrabatt	-9 960	0
Värmeintäkter	102 232	102 192
Öresutjämning	-10	-4
	<b>997 527</b>	<b>1 032 780</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 954	41 800
	Fastighetsskötsel beställning	1 069	-1 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 719	4 275
	Snöröjning/sandning	3 919	6 797
	Städning entreprenad	21 310	20 738
	Städning enligt beställning	900	4 125
	Mattvätt/Hyrmattor	134	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 333	12 355
	Hissbesiktning	3 724	2 218
	Gemensamma utrymmen	380	1 885
	Gård	402	1 237
	Serviceavtal	12 950	12 178
	Förbrukningsmateriel	2 265	2 870
	Brandskydd	8 388	10 454
		<b>157 447</b>	<b>119 332</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 113	64 726
	Entré/trapphus	0	895
	Lås	9 096	16 054
	VVS	9 732	54 464
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 426	0
	Hiss	16 634	1 081
	Skador/klotter/skadegörelse	2 375	9 814
	Vattenskada	0	17 638
		<b>53 376</b>	<b>164 672</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	20 105	0
	Entré/trapphus	0	61 125
	Elinstallationer	8 944	0
	Hiss	0	13 125
	Fasad	160 583	0
		<b>189 632</b>	<b>74 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 322	22 344
	Värme	210 481	226 872
	Vatten	49 181	44 613
	Sophämtning/renhållning	42 261	36 956
		<b>328 245</b>	<b>330 785</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 472	44 192
	Kabel-TV	24 295	23 758
		<b>75 767</b>	<b>67 950</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 619</b>	<b>51 809</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>861 086</b>	<b>808 798</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	913	613
	Föreningskostnader	4 301	1 075
	Fritids- och trivselkostnader	2 338	1 830
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	3 576	3 156
	Konsultarvode	100 964	2 016
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
	OBS konto	233	0
		<b>151 615</b>	<b>47 279</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	54 357	54 357
	Förbättringar	4 908	1 458
		<b>59 265</b>	<b>55 815</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 907 098	13 759 868
	Nyanskaffningar	0	147 230
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 907 098</b>	<b>13 907 098</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-300 257	-244 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 265	-55 815
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-359 522</b>	<b>-300 257</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 547 576</b>	<b>13 606 841</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 973 501	6 973 501
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 257 000	23 582 000
	Taxeringsvärde mark	46 064 000	36 726 000
		<b>74 321 000</b>	<b>60 308 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 000 000	57 400 000
	Lokaler	3 321 000	2 908 000
		<b>74 321 000</b>	<b>60 308 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	10 391	6 265
	Klientmedel hos SBC	3 429 353	857 305
	Placeringskonto hos SBC	306 303	306 303
		<b>3 746 047</b>	<b>1 169 873</b>

<b>Not 8</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	576 498	489 095
	Reservering enligt stadgar	181 000	181 000
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 250	-93 597
	<b>Vid årets slut</b>	<b>683 248</b>	<b>576 498</b>

<b>Not 9</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 332055	1,370 %	2 500 000	2 500 000	2021-03-01
	Handelsbanken 349544	1,170 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-01
	Handelsbanken 197101	1,570 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 500 000 kr.

<b>Not 10</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

<b>Not 11</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 967	4 967
	Avgifter och hyror	81 884	83 657
		<b>86 851</b>	<b>88 624</b>

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasadens nedre del mot Majorsgatan planeras att genomföras under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 10/3 2020



Johan Carlsten  
Ordförande



Anders Dahlénborg  
Ledamot



Gerhard Stenberg  
Ledamot



Monica Stenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2020



Ulla Edlén  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

Jag tillstyrker  
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,  
att vinstmedel disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt  
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 23, 3 2020



Ulla Edlén  
Revisor