

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solhörnan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solhörnan

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 2018 och 2028.
- Fasaden på fastighetens nedre delar kommer att renoveras.
- 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 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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulla Edlén	Ordinarie intern
------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

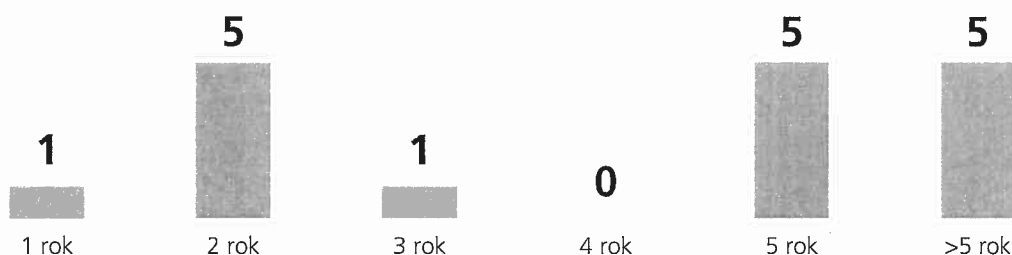
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m², varav 2 123 m² utgör lägenhetsyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Leksaksaffär	144 m ²	Tills vidare
Skoaffär	58 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	HSB
Trygghetsavtal	Anticimex
Fiber nät	IP Only

Övrig information

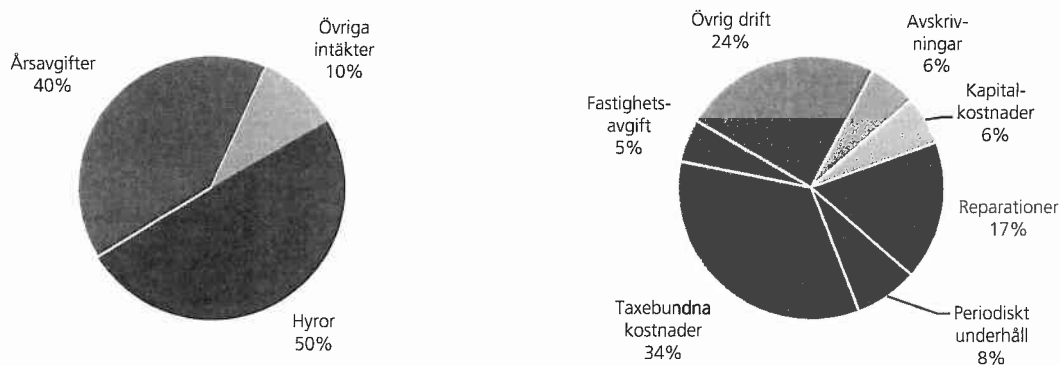
En av föreningens bostadsrätter har bytt ägare under 2018.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 497	837 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 032 780	1 075 712
Finansiella intäkter	112	226
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 240
Ökning av kortfristiga skulder	22 001	0
	1 054 893	1 083 178
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	856 077	665 633
Finansiella kostnader	58 606	70 847
Ökning av materiella anläggningstillgångar	147 230	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 870	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 137
	1 063 783	748 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 163 608	1 172 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 890	334 561

*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

Badrum i en av hyreslägenheterna har rustats upp. Golvet i den gemensamma tvättstugan har lagts om. Ombyggnation av skoaffärens lokal till tandläkarpraktik har påbörjats. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Trapphusen mot Linnégatan och Majorsgatan har restaurerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	205	231	257	257
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 777	1 746	1 729	1 705
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 209	2 209	2 209	2 209
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	9	10
Värmekostnad/m ² totalyta	98	91	98	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	30	43	51
Soliditet (%)	69	69	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	285	227	33
Nettoomsättning (tkr)	1 033	1 076	1 123	1 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 123 m² bostäder och 202 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	3 212 028	0	0	3 212 028
Upplåtelseavgifter	4 060 447	0	0	4 060 447
Fond för yttre underhåll	576 498	181 000	-93 597	489 095
S:a bundet eget kapital	7 848 973	181 000	-93 597	7 761 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 225 794	-181 000	378 698	2 028 096
Årets resultat	62 394	62 394	-285 101	285 101
S:a fritt eget kapital	2 288 188	-118 606	93 597	2 313 197
S:a eget kapital	10 137 161	62 394	0	10 074 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	62 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 406 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 000
summa balanserat resultat	2 288 188

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

74 250
2 362 438

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	1 032 780	1 075 712
Summa rörelseintäkter		1 032 780	1 075 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-808 798	-624 850
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 279	-40 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-55 815	-54 357
Summa rörelsekostnader		-911 892	-719 990
RÖRELSERESULTAT		120 888	355 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 606	-70 847
Summa finansiella poster		-58 494	-70 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 394	285 101
ÅRETS RESULTAT		62 394	285 101

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 606 841	13 515 427
Summa materiella anläggningstillgångar		13 606 841	13 515 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		13 606 841	13 515 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 169 873	1 175 881
Summa kortfristiga fordringar		1 169 873	1 175 892
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 000
Summa kassa och bank		0	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 169 873	1 176 892
SUMMA TILLGÅNGAR			
		14 776 714	14 692 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 272 475	7 272 475
Fond för yttre underhåll	Not 9	576 498	489 095
Summa bundet eget kapital		7 848 973	7 761 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 225 794	2 028 096
Årets resultat		62 394	285 101
Summa fritt eget kapital		2 288 188	2 313 197
SUMMA EGET KAPITAL		10 137 161	10 074 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 993	36 996
Skatteskulder		2 936	2 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	88 624	77 994
Summa kortfristiga skulder		139 553	117 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 776 714	14 692 319

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	418 490	470 801
Hyror bostäder	100 632	99 591
Hyror lokaler	411 182	403 119
Kabel-TV intäkter	288	288
Värmeintäkter	102 192	101 892
Öresutjämning	-4	22
	1 032 780	1 075 712

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 800	40 955
	Fastighetsskötsel beställning	-1 600	4 843
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 275	0
	Snöröjning/sandning	6 797	0
	Städning entreprenad	20 738	20 322
	Städning enligt beställning	4 125	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 355	0
	Hissbesiktning	2 218	1 809
	Gemensamma utrymmen	1 885	59
	Gård	1 237	1 052
	Serviceavtal	12 178	10 508
	Förbrukningsmateriel	2 870	3 133
	Brandskydd	10 454	0
		119 332	82 680
	Reparationer		
	Tvättstuga	64 726	0
	Entré/trapphus	895	0
	Lås	16 054	0
	VVS	54 464	5 420
	Hiss	1 081	0
	Huskropp utvändigt	0	6 588
	Skador/klotter/skadegörelse	9 814	0
	Vattenskada	17 638	0
		164 672	12 008
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	53 188
	Entré/trapphus	61 125	0
	VVS	0	23 063
	Hiss	13 125	0
	Fasad	0	17 346
		74 250	93 597
	Taxebundna kostnader		
	El	22 344	21 064
	Värme	226 872	211 743
	Vatten	44 613	42 489
	Sophämtning/renhållning	36 956	45 643
		330 785	320 939
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 192	40 802
	Kabel-TV	23 758	23 389
		67 950	64 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 809	51 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	808 798	624 850

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	0
	Föreningskostnader	1 075	700
	Styrelseomkostnader	0	606
	Fritids- och trivselkostnader	1 830	550
	Förvaltningsarvode SBC	33 888	32 660
	Administration	3 156	1 358
	Konsultarvode	2 016	288
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 250	4 170
		47 279	40 783
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	54 357	54 357
	Förbättringar	1 458	0
		55 815	54 357
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 759 868	13 759 868
	Nyanskaffningar	147 230	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 907 098	13 759 868
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-244 441	-190 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 815	-54 357
	Utgående avskrivning enligt plan	-300 257	-244 441
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 606 841	13 515 427
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 973 501	6 973 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 582 000	23 582 000
	Taxeringsvärde mark	36 726 000	36 726 000
		60 308 000	60 308 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 400 000	57 400 000
	Lokaler	2 908 000	2 908 000
		60 308 000	60 308 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 265	4 384
	Klientmedel hos SBC	857 305	865 194
	Placeringskonto hos SBC	306 303	306 303
		1 169 873	1 175 881

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	489 095	308 095
	Reservering enligt stadgar	181 000	181 000
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 597	0
	Vid årets slut	576 498	489 095

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,370 %	2 500 000	2 500 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,170 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,570 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 500 000	4 500 000	

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

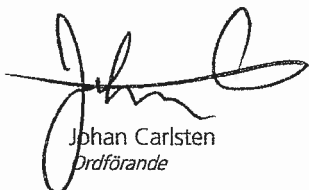
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 967	8 013
	Avgifter och hyror	83 657	69 981
		88 624	77 994

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Lokalytan för leksaksaffären har under 2019 minskats med 13 % och uppgår därefter till 126 kvadratmeter. Månadshyran för lokalen har sänkts i proportion därtill. Avtal om uthyrning av lokal till Linnégatans Implantatklirik AB har träffats.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25/3 2019



Johan Carlsten
Ordförande



Anders Dahlenborg
Ledamot



Monica Stenberg
Ledamot



Gerhard Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019



Ulla Edlén

Ulla Edlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018.

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 9/4 2019



Ulla Edlén
Revisor