

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gullvivan 6

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 2014 och 2043.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att efter förvärvande av fastigheten nr 6 i 18 kv. Gullvivan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg förvalta nämnda egendom samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Hadartz	Ledamot
Catrin Helén Nordenström	Ledamot
Elisabeth Eva Maria Östman	Ledamot
Celia Maria Nuldén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ida Vinkås	Ordinarie Intern
------------	------------------

Valberedning

Esteban Gonzalez	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-16. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KUNGLADUGÅRD 18:6	1948	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via centralvärme.

Byggnadsår och ytor

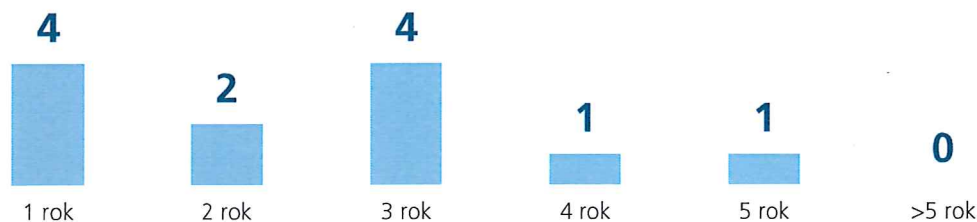
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 755 m², varav 755 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering innergård	2018	
Snörasskydd	2017	
Lgh dörrar brandklass höjdes till C15	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergård grönyta	2018	Klart
Tvättmaskiner utbyte	2019	Preliminärt
Balkongbesiktning	2019	
Målning fasad gata	2019	Preliminärt
Målning trapphus	2019	Planering ej klar
Asfaltering parkering	2020	Ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Kontroll brandsläckare	Göteborgs Brandservice
Skötsel gård o grönytor	Veteranpoolen

Föreningens ekonomi

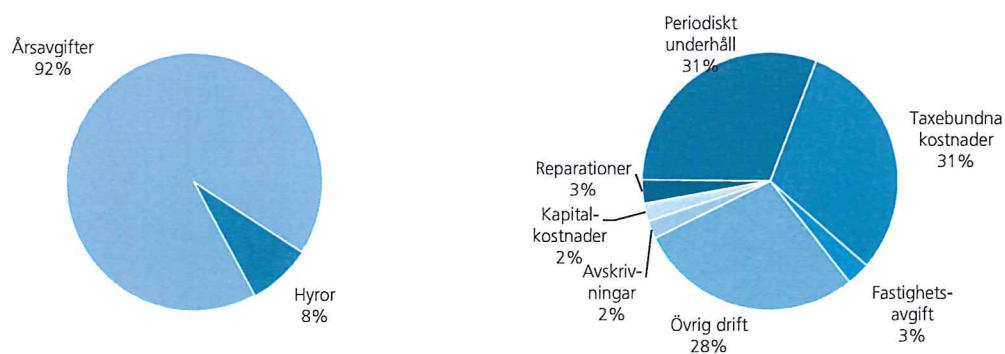
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 299	376 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	478 072	458 116
Finansiella intäkter	23	165
Minskning kortfristiga fordringar	264	564
Ökning av kortfristiga skulder	11 821	0
	490 180	458 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	510 181	409 407
Finansiella kostnader	12 062	12 250
Minskning av långfristiga skulder	19 496	19 496
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 643
	541 739	447 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	335 740	387 299
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-51 559	11 049

*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

Innergården renoverades och belades med plattor

Nya rabatter och spalje anlades på innergård

Soprumshus målades

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	581	565	550	538
Lån/m² bostadsrättsyta	1 050	1 076	1 102	1 124
Elkostnad/m² totalyta	18	17	19	36
Värmekostnad/m² totalyta	125	122	124	109
Vattenkostnad/m² totalyta	44	47	25	23
Kapitalkostnader/m² totalyta	16	16	22	22
Soliditet (%)	16	21	19	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	24	108	-236
Nettoomsättning (tkr)	477	458	441	430

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 755 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	83 916	0	0	83 916
Fond för yttre underhåll	281 875	117 000	-69 125	234 000
S:a bundet eget kapital	365 791	117 000	-69 125	317 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-134 386	-117 000	93 299	-110 685
Årets resultat	-56 598	-56 598	-24 174	24 174
S:a ansamlad förlust	-190 983	-173 598	69 125	-86 511
S:a eget kapital	174 808	-56 598	0	231 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-56 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-190 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-190 984
----------------------------------	-----------------

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	476 692	458 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 380	0
Summa rörelseintäkter		478 072	458 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-439 621	-356 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 566	-45 035
Personalkostnader	Not 6	-5 994	-7 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 450	-12 450
Summa rörelsekostnader		-522 631	-421 857
RÖRELSERESULTAT		-44 559	36 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 062	-12 250
Summa finansiella poster		-12 039	-12 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56 598	24 174
ÅRETS RESULTAT		-56 598	24 174

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	708 199	720 649
Summa materiella anläggningstillgångar	708 199	720 649
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	708 199	720 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	332 493	390 182
Summa kortfristiga fordringar	332 493	390 182
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 896	30
Summa kassa och bank	5 896	30
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	338 389	390 212
SUMMA TILLGÅNGAR	1 046 588	1 110 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 916	83 916
Fond för yttre underhåll	Not 10	281 875	234 000
Summa bundet eget kapital		365 791	317 916
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-134 386	-110 685
Årets resultat		-56 598	24 174
Summa fritt eget kapital		-190 983	-86 511
SUMMA EGET KAPITAL		174 808	231 405
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	450 200	792 720
Summa långfristiga skulder		450 200	792 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	342 520	19 496
Leverantörsskulder		40 444	22 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	38 616	44 765
Summa kortfristiga skulder		421 580	86 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 046 588	1 110 860

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	438 894	426 307
Hyror parkering	37 800	31 800
Öresutjämning	-2	9
	476 692	458 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 380	0
	1 380	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 063	0
	Snöröjning/sandning	0	1 905
	Gemensamma utrymmen	0	13 133
	Gård	2 084	804
	Förbrukningsmateriel	5 861	593
	Brandskydd	996	5 719
	Fordon	0	220
		13 004	22 374
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 905
	Tvättstuga	0	5 274
	Lås	0	638
	Värmeanläggning/undercentral	9 300	0
	Elinstallationer	3 633	0
	Tak	3 088	1 475
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 101
		16 021	14 393
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	69 125
	Mark/gård/utemiljö	163 775	0
		163 775	69 125
	Taxebundna kostnader		
	El	13 866	13 169
	Värme	94 493	92 393
	Vatten	32 956	35 321
	Sophämtning/renhållning	21 541	18 774
		162 856	159 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 858	53 175
	Självrisk	0	9 000
	Kabel-TV	13 063	12 876
		67 921	75 051
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 044	15 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	439 621	356 380

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Föreningskostnader	945	0
	Styrelseomkostnader	3 179	407
	Fritids- och trivselkostnader	0	403
	Studieverksamhet	0	525
	Förvaltningsarvode	26 156	25 145
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 168
	Administration	7 481	3 185
	Korttidsinventarier	0	7 352
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 930	3 850
		64 566	45 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 994	7 992
		5 994	7 992

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 556	2 556
	Förbättringar	9 894	9 894
		12 450	12 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 244 976	1 244 976
	Utgående anskaffningsvärde	1 244 976	1 244 976
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-524 327	-511 878
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 450	-12 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-536 777	-524 327
	Planenligt restvärde vid årets slut	708 199	720 649
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
		11 800 000	11 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 800 000	11 800 000
		11 800 000	11 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	114	114
	Skattefordran	2 535	2 799
	Klientmedel hos SBC	329 844	387 269
		332 493	390 182

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	234 000	117 000
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 125	0
	Vid årets slut	281 875	234 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,090 %	254 800	257 400	2021-10-31
	Handelsbanken	1,250 %	337 920	354 816	2021-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	200 000	200 000	2019-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		792 720	812 216	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-342 520	-19 496	
			450 200	792 720	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 695 240 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	848 608	848 608

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	0	999
	Arvoden	9 990	6 993
	Ränta	2 217	2 026
	Avgifter och hyror	26 409	34 747
		38 616	44 765

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Underhåll enligt underhållsplan

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019



Peter Hadartz
Ledamot



Catrin Helén Nordenström
Ledamot



Elisabeth Eva Maria Östman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den | 29 / 3 2019



Ida Vinkås
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Gullvivan 6, 2019

Organisationsnummer 757200-7173

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Gullvivan 6 räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Internrevisorns ansvar

Mitt ansvar som internrevisor i Gullvivan 6 är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsboks slutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

München 2018-03-29



Ida Vinkås