

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fogelbergsgatan 3

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 2010 och 2040.
- 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 2002-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Andersson	Ledamot
Iris Forsberg	Ledamot
Katarina Gustafsson	Ledamot
Torleif Holmeros	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot

Adam Hammarstrand Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joel Erixon	Auktoriserad revisor	BDO
Chris Carlsson	Auktoriserad revisor	BDO

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Nya stadgar godkändes.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-25. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 10:4	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

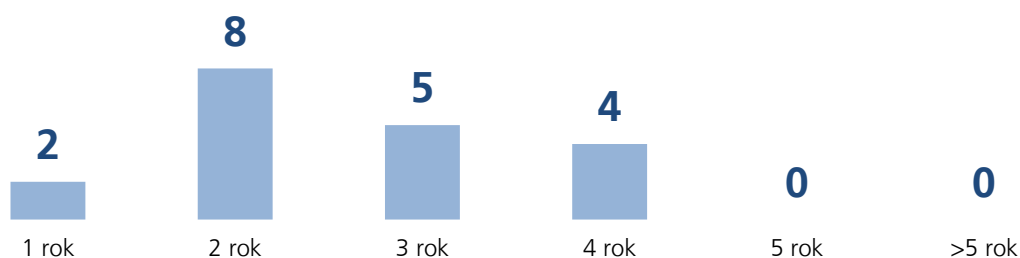
Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 470 m², varav 1 470 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2016 - 2018	OVK genomförd och godkänd av Stadsbyggnadskontoret.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Vinga Hiss	Underhåll av hissanläggning
Sverige Service fd Big Muscles	Trappstädning
Kundkraft	El
ComHem	TV
BDO	Revision

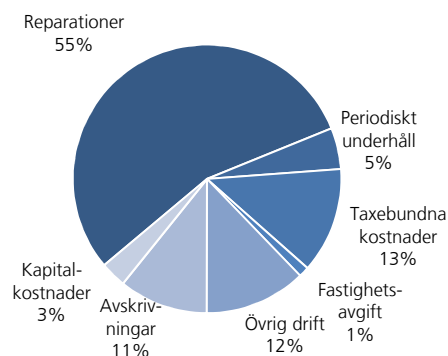
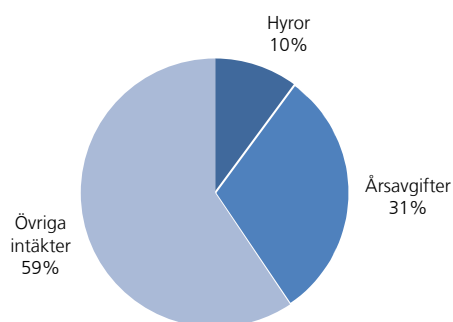
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Årets förlust består i huvudsak av extraordinära kostnader som juridisk hjälp och förlikning i samband med avslut av hyresavtal för lägenhet B1001, inköp av ny tvättmaskin samt installation av nytt porttelefonsystem.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 072 240	1 064 474
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 712 139	865 902
Finansiella intäkter	13	21
Ökning av kortfristiga skulder	138 101	84 008
	1 850 253	949 931
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 710 099	754 396
Finansiella kostnader	61 864	106 158
Ökning av kortfristiga fordringar	171 704	54 611
Minskning av långfristiga skulder	0	27 000
	1 943 667	942 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	828 826	1 072 240
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-243 414	7 766

*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

En brand uppstod i lägenhet B1001 i slutet av mars 2018, lyckligtvis utan personskador. Lägenheten totalskadades. En brandsanering och total återställning startade omgående och beräknas vara klart i början av 2019. En komplicerad process med uppsägning av hyresavtal startades med hjälp av juridisk expertis. En förlikning i hyresnämnden nåddes i oktober då hyresavtalet avslutades. Lägenheten skall efter återställningen säljas som bostadsrätt och mäklare har anlåtats. I samband med återställningen har det beslutats att bygga en uteplats till lägenheten. Bygglov har sökts och beviljats.

OVK har genomförts och godkänts i april 2018.

Nytt modernt porttelefonsystem har installerats.

Information om hur föreningen hanterar GDPR har genomförts till hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Hyreshöjning med 2 % fr o m januari 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	412	412	431
Hyror/m ² hyresrättsyta	847	1 164	1 150	1 029
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 290	3 290	3 311	3 359
Elkostnad/m ² totalyta	14	11	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	103	100	105	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	36	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	72	75	116
Soliditet (%)	80	81	81	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-272	-207	-204	-576
Nettoomsättning (tkr)	694	759	756	752

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 470 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	13 355 652	0	0	13 355 652
Upplåtelseavgifter	8 807 727	0	0	8 807 727
Ack kostnad för nyupplåtelse	-115 090	0	0	-115 090
Fond för yttre underhåll	185 879	124 200	-115 559	177 238
S:a bundet eget kapital	22 234 168	124 200	-115 559	22 225 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 164 518	-124 200	-91 621	-2 948 697
Årets resultat	-422 361	-422 361	207 180	-207 180
S:a ansamlad förlust	-3 586 879	-546 561	115 559	-3 155 877
S:a eget kapital	18 647 289	-422 361	0	19 069 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-422 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 040 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 200
summa balanserat resultat	-3 586 879

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

98 775
-3 488 104

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	694 347	759 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 017 792	106 854
Summa rörelseintäkter		1 712 139	865 902
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 537 546	-675 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 553	-78 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 550	-212 550
Summa rörelsekostnader		-1 922 649	-966 946
RÖRELSERESULTAT		-210 510	-101 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 864	-106 158
Summa finansiella poster		-61 851	-106 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-272 361	-207 180
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 7	-150 000	0
		-150 000	0
ÅRETS RESULTAT		-422 361	-207 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 140 832	22 353 382
Summa materiella anläggningstillgångar	22 140 832	22 353 382
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 142 832	22 355 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	828 837	1 072 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	250 000	78 292
Summa kortfristiga fordringar	1 078 837	1 150 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 078 837	1 150 547
SUMMA TILLGÅNGAR	23 221 669	23 505 929

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 048 289	22 048 289
Fond för yttre underhåll	Not 12	185 879	177 238
Summa bundet eget kapital		22 234 168	22 225 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 164 518	-2 948 697
Årets resultat		-422 361	-207 180
Summa fritt eget kapital		-3 586 879	-3 155 877
SUMMA EGET KAPITAL		18 647 289	19 069 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 600 000	4 138 000
Summa långfristiga skulder		1 600 000	4 138 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 565 000	27 000
Leverantörsskulder		333 307	30 286
Skatteskulder		25 403	24 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	50 670	216 008
Summa kortfristiga skulder		2 974 380	298 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 221 669	23 505 929

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	521 556	521 556
Hyror bostäder	172 765	237 467
Öresutjämning	26	25
	694 347	759 048

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	1 014 378	78 292
Återbäring försäkringsbolag	3 414	2 869
Övriga intäkter	0	25 693
	1 017 792	106 854

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	4 476
	Städning entreprenad	16 100	19 320
	Hissbesiktning	0	1 451
	Gemensamma utrymmen	657	0
	Serviceavtal	2 532	2 516
	Förbrukningsmateriel	3 625	802
		22 914	28 565
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 730
	Lås	11 961	10 833
	VVS	0	4 123
	Elinstallationer	0	7 906
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 376	10 571
	Hiss	6 450	0
	Tak	0	12 150
	Skador/klotter/skadegörelse	1 070 046	0
	Vattenskada	0	152 974
		1 090 833	204 287
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	49 700	0
	Ventilation	0	115 559
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	49 075	0
		98 775	115 559
	Taxebundna kostnader		
	El	20 562	16 061
	Värme	151 478	146 794
	Vatten	46 446	46 324
	Sophämtning/renhållning	33 821	26 851
		252 307	236 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 594	25 406
	Självrisk	0	20 726
	Kabel-TV	20 721	20 403
		47 315	66 535
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 403	24 985
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 537 546	675 961
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	2 144
	Tele- och datakommunikation	5 218	4 597
	Juridiska åtgärder	63 956	1 625
	Revisionsarvode extern revisor	14 912	12 988
	Föreningskostnader	388	87
	Styrelseomkostnader	16 785	9 205
	Fritids- och trivselkostnader	229	1 036
	Förvaltningsarvode	34 625	33 370
	Administration	3 000	5 678
	Konsultarvode	28 667	3 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		172 553	78 435

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	199 087	199 087
	Förbättringar	13 463	13 463
		212 550	212 550
Not 7	EXTRAORDINÄRA POSTER	2018	2017
	Extraordinära kostnader	150 000	0
		150 000	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 180 843	24 180 843
	Utgående anskaffningsvärde	24 180 843	24 180 843
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 827 462	-1 614 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 550	-212 550
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 040 011	-1 827 462
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 140 832	22 353 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 333 926	5 333 926
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		41 400 000	41 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
		41 400 000	41 400 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	11	11
	Klientmedel hos SBC	828 826	1 072 240
		828 837	1 072 251

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	250 000	78 292
		250 000	78 292

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	177 238	237 413
	Reservering enligt stadgar	124 200	124 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 559	-184 375
	Vid årets slut	185 879	177 238

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,320 %	2 565 000	2 565 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,750 %	1 600 000	1 600 000	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 165 000	4 165 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 565 000	-27 000	
			1 600 000	4 138 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	7 394	7 394
	Avgifter och hyror	42 337	55 640
	Vattenskada	0	152 974
	Städning Entreprenad	700	0
	Tele- och datakommunikation	239	0
		50 670	216 008

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Försäljning av lägenhet B1001 kommer att genomföras och övergår därmed från hyresrätt till bostadsrätt. Därmed kommer föreningen att ha 18 bostadsrätter och en hyresrätt 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Jan Andersson
Ledamot

Iris Forsberg
Ledamot

Katarina Gustafsson
Ledamot

Torleif Holmeros
Ledamot

Mats Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

Joel Erixon
Auktoriserad revisor