

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örnehufvudsgatan 17

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 2015 och 2025.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-13 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

Daniel Bengtsson	Ordförande
Erik Forsberg	Kassör
Jesper Burnelius	Ledamot
Mikael Eklöf	Ledamot
Isak Jonsson	Ledamot
Charlotte Lundell	Ledamot
Elin Schönbeck	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingemar Venemyr	Ordinarie Extern	Lots Ekonomi AB
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Micaela Göthe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 47:9	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

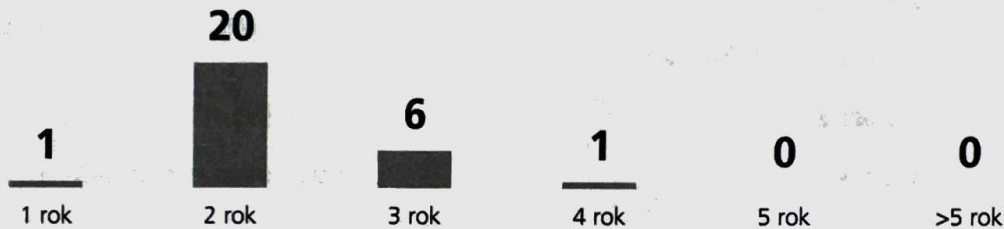
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 541 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Torkrum
Barnvagnsrum

Kommentar

Nyckel kvitteras ut från styrelsen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönsterkassetter på södra fasaden	2019	Planerat underhåll
Rensning av ventilation	2019	Planerat underhåll
Avloppsrensning	2017	
Punktåtgärd taket	2016 - 2017	
Renovering av fasad	2016	Efter storm lossnade delar av fasaden

Planerat underhåll

Takbesiktning/reovering
Tvättstugan renoveras

Kommentar

Planerat underhåll
Planerat underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av SBC och Esplanad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter
Finansiella intäkter
Ökning av kortfristiga skulder

	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 136 311	5 390 715
Rörelseintäkter	1 292 041	1 266 092
Finansiella intäkter	54	104
Ökning av kortfristiga skulder	22 970	0
	1 315 065	1 266 196

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar
Finansiella kostnader
Ökning av kortfristiga fordringar
Minskning av långfristiga skulder
Minskning av kortfristiga skulder

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 133 489	698 414
Finansiella kostnader	313 207	253 936
Ökning av kortfristiga fordringar	1 569	2 883
Minskning av långfristiga skulder	395 223	2 505 362
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 005
	1 843 488	3 520 600

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

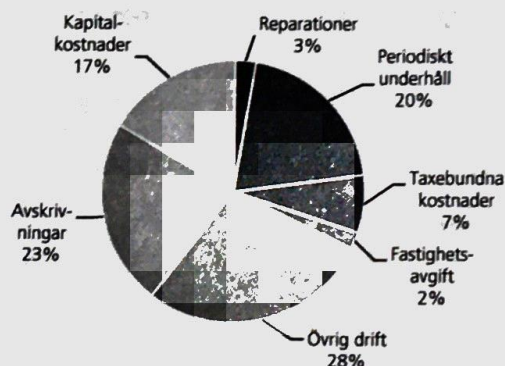
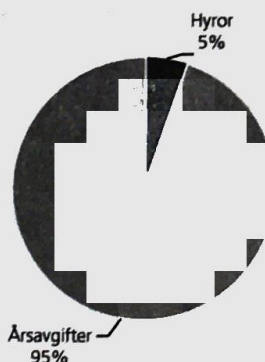
2 607 888 **3 136 311**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-528 423 **-2 254 404**

*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

- Vi jobbade med OVK och energideklarationen vilket ledde till rensning av ventilationsrör och injusteringar av ventilation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	738	717	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 921	13 177	14 803	15 017
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	24	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	165	160	160
Soliditet (%)	73	73	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-588	-119	-218	-967
Nettoomsättning (tkr)	1 286	1 261	1 205	1 165

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 541 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	55 837 000	0	0	55 837 000
Upplåtelseavgifter	6 989	0	0	6 989
Fond för yttre underhåll	825 000	55 000	0	770 000
S:a bundet eget kapital	56 668 989	55 000	0	56 613 989
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 019 044	-55 000	-119 334	-1 844 710
Årets resultat	-587 780	-587 780	119 334	-119 334
S:a ansamlad förlust	-2 606 824	-642 780	0	-1 964 044
S:a eget kapital	54 062 165	-587 780	0	54 649 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
summa balanserat resultat

-587 780
-1 964 044
-55 000
-2 606 824

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

380 763
-2 226 061

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 285 994	1 260 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 047	5 344
Summa rörelseintäkter		1 292 041	1 266 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-912 295	-475 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 640	-193 291
Personalkostnader	Not 6	-30 554	-29 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 179	-433 179
Summa rörelsekostnader		-1 566 668	-1 131 594
RÖELSERESULTAT		-274 627	134 498
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		54	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 207	-253 936
Summa finansiella poster		-313 153	-253 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-587 780	-119 334
ÅRETS RESULTAT		-587 780	-119 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	71 579 226	72 012 405
Summa materiella anläggningstillgångar	71 579 226	72 012 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 579 226	72 012 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	770
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 352 070	1 822 885
Summa kortfristiga fordringar	1 352 190	1 823 655
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 296 277	1 351 666
Summa kassa och bank	1 296 277	1 351 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 648 467	3 175 321
SUMMA TILLGÅNGAR	74 227 693	75 187 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 843 989	55 843 989
Fond för yttre underhåll	Not 10	825 000	770 000
Summa bundet eget kapital		56 668 989	56 613 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 019 044	-1 844 710
Årets resultat		-587 780	-119 334
Summa fritt eget kapital		-2 606 824	-1 964 044
SUMMA EGET KAPITAL		54 062 165	54 649 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 470 356	19 865 579
Summa långfristiga skulder		19 470 356	19 865 579
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	440 556	440 556
Leverantörsskulder		34 443	26 803
Skatteskulder		75 992	74 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	144 181	130 587
Summa kortfristiga skulder		695 172	672 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 227 693	75 187 726

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 172 205	1 138 063
Årsavgifter - garage	44 558	43 260
Hyror parkering	65 560	63 120
Avgift andrahandsuthyrning	3 642	16 287
Öresutjämning	29	18
	1 285 994	1 260 748

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 362	0
Återbäring försäkringsbolag	2 425	4 084
Övriga intäkter	1 260	1 260
	6 047	5 344

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	10 015	10 157
Snöröjning/sandning	5 730	14 747
Hissbesiktning	2 296	2 220
Myndighetstillsyn	26 550	0
Soppantering	2 159	2 121
Serviceavtal	211 338	206 185
Förbrukningsmateriel	3 634	2 631
	261 722	238 061
Reparationer		
Tvättstuga	15 985	2 971
Soppantering/återvinning	971	4 823
Källare	13 842	0
Lås	2 557	6 609
Ventilation	7 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 093	3 051
Hiss	0	5 900
	48 436	23 354
Periodiskt underhåll		
Byggnad	4 200	0
Ventilation	28 750	0
Fönster	347 813	0
	380 763	0
Taxebundna kostnader		
El	38 883	39 734
Vatten	49 659	47 943
Sophämtning/renhållning	43 225	39 124
Grovsopor	2 629	3 526
	134 396	130 327
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 597	24 722
Kabel-TV	21 825	21 326
	48 422	46 048
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 556	37 436
TOTALT DRIFTKOSTNADER	912 295	475 226

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning	1 838	1 838
Tele- och datakommunikation	4 936	2 476
Inkassering avgift/hyra	3 400	1 700
Övriga förluster	1 125	0
Revisionsarvode extern revisor	23 519	29 125
Föreningskostnader	406	388
Fritids- och trivselkostnader	313	313
Förvaltningsarvode	143 646	139 264
Administration	6 707	10 327
Konsultarvode	0	3 200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
	190 640	193 291

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	23 250	22 750
	Sociala kostnader	7 304	7 148
		30 554	29 898
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	433 179	433 179
		433 179	433 179
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 420 238	73 420 238
	Utgående anskaffningsvärde	73 420 238	73 420 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 407 833	-974 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 179	-433 179
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 841 012	-1 407 833
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 579 226	72 012 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 102 297	30 102 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	24 600 000
		55 000 000	46 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	46 200 000
		55 000 000	46 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	39 715	37 115
	Klientmedel hos SBC	1 311 611	1 784 645
	Fordringar	0	1 125
	Fordringar kreditfakturer	744	0
		1 352 070	1 822 885

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	770 000	753 800
	Reservering enligt stadgar	55 000	46 200
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-30 000
	Vid årets slut	825 000	770 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,850 %	7 245 530	7 381 529	2020-10-26
	Nordea	1,650 %	7 154 865	7 336 197	2020-08-19
	Nordea	1,570 %	5 510 517	5 588 409	2023-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut		19 910 912	20 306 135	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 556	-440 556	
			19 470 356	19 865 579	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 708 132 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 400 000	26 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	26 500	22 750
	Sociala avgifter	8 326	7 148
	Ränta	23 065	16 360
	Avgifter och hyror	86 290	84 329
		144 181	130 587

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Efter den årliga underhållskollen med SBC-medarbetare bestämdes att vi ska titta närmre på taket och dess skick med hjälp av extern firma.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020



Daniel Bengtsson
Ordförande



Erik Forsberg
Kassör



Jesper Burnelius
Ledamot



Mikael Eklof
Ledamot

Isak Jonsson
Ledamot



Charlotte Lundell
Ledamot

Elin Schönbeck
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020
Lots Ekonomi AB

Ingemar Venemyr
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 172 000	1 172 205	1 138 000
Årsavgifter - garage	44 000	44 558	43 000
Hyror parkering	65 000	65 560	63 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 642	0
Öresutjämning	0	29	0
Fakturerade kostnader	0	2 362	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 425	0
Övriga intäkter	0	1 260	0
	1 281 000	1 292 041	1 244 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-10 015	-15 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-5 730	-3 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 296	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-26 550	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-2 000	-2 159	-1 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-215 000	-211 338	-211 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 634	-1 000
	-243 000	-261 722	-237 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-34 000
Tvättstuga	0	-15 985	0
Sophantering/återvinning	0	-971	0
Källare	0	-13 842	0
Lås	0	-2 557	0
Ventilation	0	-7 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 093	0
	-41 000	-48 436	-34 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-4 200	0
Ventilation	0	-28 750	0
Fönster	0	-347 813	0
	0	-380 763	0
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-38 883	-39 000
Vatten	-48 000	-49 659	-46 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-43 225	-43 000
Grovsopor	-4 000	-2 629	-5 000
	-135 000	-134 396	-133 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 597	-23 000
Kabel-TV	-23 000	-21 825	-22 000
	-50 000	-48 422	-45 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 581	-38 556	-38 000
	-38 581	-38 556	-38 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-4 936	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 400	0
Övriga förluster	0	-1 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 519	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	0
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-313	-2 000
Förvaltningsarvode	-147 000	-143 646	-142 000
Administration	-7 000	-6 707	-14 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-190 000	-190 640	-189 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-22 000	-23 250	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-7 304	-7 000
	-29 000	-30 554	-29 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-434 000	-433 179	-434 000
	-434 000	-433 179	-434 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 160 581 -1 566 668 -1 139 000

RÖRELSERESULTAT

120 419 -274 627 105 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-261 000	-313 070	-261 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12	0
Övriga räntekostnader	0	-125	0
	-261 000	-313 153	-261 000

RESULTAT

-140 581 -587 780 -156 000