Inställningar

Företagsnamn	Brf Rosensköldsgatan 9	
Organisationsnummer	769613-3409	
Detta räkenskapsår		
Startdatum	2017-01-01	2017
Slutdatum	2017-12-31	
Föreg. räkenskapsår		
Startdatum	2016-01-01	2016
Slutdatum	2016-12-31	

Styrelsen för Brf Rosensköldsgatan 9

Brf Rosensköldsgatan 9

Org nr 769613-3409

Årsredovisning 2017

för räkenskapsåret 1 Januari Söndag – 31 December Söndag

sida

innehåll:

Förvaltningsberättelse	**1**
Resultaträkning	**3**
Balansräkning	**4**
Tilläggsupplysningar/Noter	**6**
Underskrifter	**9**

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2015-09-10.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann Olsson	*Styrelseledamot, Ordförande*
Erica Nerpin	*Styrelseledanot, Sekreterare*
Gunilla Paulinder	*Styrelseledamot, Ekonomiansvarig*
Lennart Steen	*Styrelseledamot*
Mattias Augustsson	*Styrelseledamot, fastighetsansvarig (t.o.m. 2017-07-01)*
Helena Frick	*Styrelsesuppleant*
Viktor Blomberg	*Styrelsesuppleant, fastighetsansvarig (från 2017-04-26--t.o.m. 2017-10-14*

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten.

Firman tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisor

Robin Jellhag

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Johanneberg 28:5 med adress Rosensköldsgatan 9. På fastigheten har uppförts flerbostadshus omfattande 30 st bostadsrätter och 3 st hyresrätter, med en sammanlagd bostadsarea om 1.876 m².

Lägenhetsfördelning	*1 rok*	*2 rok*	*3 rok*	*4 rok*
Antal Bostadsrätter	10	7	7	6
Antal Hyresrätter			1	2

Under året har 3 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom IF. Försäkringen omfattar fullvärde.

Ekonomi

Genomsnittliga årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 651 kr/m²

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Fastighetens bokförda värde/m² bostadsyta (kr)	20 982	21 042	21 103	21 163
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 728	9 328	9 328	9 328
Fastighetens belåningsgrad* (%)	46%	44%	44%	44%

*Fastighetens belåningsgrad defineras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-5 197 026 kr
Årets resultat	-888 981 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-6 086 007 kr
Styrelsen föreslår:	
Reservering till underhållsfond	-128 000 kr
I anspråkstagande ur underhållsfond	0 kr
Balanseras i ny räkning	-6 214 007 kr

Under första halvåret slutfördes stamrenoveringen av färskvattenrör i fastigheten. Renoveringen har inneburit att föreningen tecknat ytterligare 750 tkr i upplåning, som per 2017-12-31 uppgår till 18 500 tkr. Vi har sanerat torkrummets trasiga rör som innehåller asbest, åtgärdat fuktskada i medlems lägenhet och installerat nytt fönster i trapphuset. Vi har haft två städdagar, en på våren med en container och en på hösten.

En underhållsplan har tagits fram av Svensk Fastighetskonsult för perioden 2017- 2047, totala underhållsbehovet uppgår till 4,5 mkr. Detta resulterar i en årlig avsättning om 107 tkr. Styrelsen har bearbetat planen så att den är anpassad till fastigheten och den ekonomiska planen.

Hyresförhandlingarna har dragit ut på tiden för en av hyresgästerna men en överenskommelse kom till stånd per den 1 november efter samtal med hyresnämnden. En medlem har haft en fuktskada i sitt sovrum. Expertis som undersökt lägenheten konstaterade att orsaken låg i att medlemmen inte hållit en ventilationslucka öppen. Genom att fastigheten har självdrag är det väsentligt att samtliga medlemmar ser till att hålla ventilationsluckorna öppna. Mattias lämnade styrelseuppdrag och fastighetsansvaret under juli månad. Viktor har upprätthållit uppdraget, men tvingats avgå på grund av tidsbrist. Uppgifterna har därför fördelats på styrelsens övriga ledamöter under stor del av andra halvåret.

Föreningens framtida ekonomiska situation är positiv. Med underhållsplanen som grund och föreningens aktuella utgifter och kostnader är det möjligt att amortera 250 tkr/ för kommande år. Detta innebär att styrelsen inte föreslår någon höjning av avgiften.

Förändring eget kapital

Årets förändring av eget kapital utgörs enbart av årets resultat om -875 tkr. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 10.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*Not 2*	1 326 857	1 324 242
Övriga intäkter	*Not 3*	105 978	97 385
		1 432 835	**1 421 627**
Rörelsekostnader			
Underhåll	*Not 4*	-1 178 574	-2 008 035
Driftskostnader	*Not 5*	-390 181	-410 056
Personalkostnader	*Not 6*	-39 751	-45 525
Övriga rörelsekostnader	*Not 7*	-203 157	-138 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 237	-113 237
		-1 924 900	**-2 715 245**
Resultat före finansiella poster		**-492 065**	**-1 293 618**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 916	-457 058
		-396 916	**-457 058**
ÅRETS RESULTAT		**-888 981**	**-1 750 676**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*Not 8*	39 362 059	39 475 296
		39 362 059	39 475 296
Summa anläggningstillgångar		**39 362 059**	**39 475 296**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fodringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*Not 9*	8 494	
Summa kortfristiga fodringar		**8 494**	**0**
Kassa och bank		466 738	285 726
Summa Kassa och bank		**466 738**	**285 726**
Summa omsättningstillgångar		**475 232**	**285 726**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 837 291**	**39 761 022**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget Kapital	*Not 10*		
Medleminsatser		21 464 313	21 464 313
Upplåtelseavgifter		4 615 588	4 615 588
Fond för yttre underhåll		1 161 518	1 161 518
		27 241 419	**27 241 419**
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		-5 197 026	-3 446 350
Årets resultat		-888 981	-1 750 676
		-6 086 007	**-5 197 026**
Summa eget Kapital		**21 155 412**	**22 044 393**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*Not 11*	18 250 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		**18 250 000**	**17 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*Not 11*	250 000	0
Skatteskulder		41 000	45 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*Not 12*	140 879	171 482
Summa kortfristiga skulder		**431 879**	**216 629**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 837 291**	**39 761 022**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Byggnaden har värderats till anskaffningsvärde. Årlig avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet från och med 2010. Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Underhållsfond

Under 2017 har en underhållsplan tagits fram som omfattar 30 år, det totala behovet under perioden uppgår till ca 5 mkr. Avsättning till underhållsfond sker årligen med 128 tkr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 053 049	1 053 060
Hyresintäkter	273 808	271 182
	1 326 857	**1 324 242**

Not 3 Övriga Intäkter	2017	2016
Parkering, överlåtelseavg, pantsättning, 2:ahandsuthyrning	64 578	55 985
Bredbandsavgifter	41 400	41 400
	105 978	**97 385**

Not 4 Underhållskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	1 178 574	2 008 035
Planerat underhåll	0	0
	1 178 574	**2 008 035**

Not 5 Driftskostnader	2017	2016
El	26 086	14 496
Fjärrvärme	186 276	204 714
Vatten och avlopp	69 977	75 041
Fastighetsskötsel / Städning	40 538	49 350
Sophämtning / Återvinning	25 460	25 455
Fastighetsskatt	41 844	41 000
	390 181	**410 056**

Not 6 Personalkostnader	2017	2016
Arvoden till styrelsen	12 000	26 682
Löner	21 000	14 250
Sociala avgifter	6 751	4 593
	39 751	**45 525**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Försäkringar	31 276	30 513
Ekonomisk förvaltning	6 580	7 355
Porttelefon	8 159	5 616
Kabel-TV/bredband	92 808	85 069
Inköp material och varor	6 703	6 563
fastighetskonsult	37 625	
Administrativa kostnader	20 006	3 276
	203 157	**138 392**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 267 875	40 267 875
Årets aktiveringar	0	
Summa anskaffningsvärde	40 267 875	40 267 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-792 579	-679 342
Årets avskrivningar	-113 237	-113 237
Ackulmulerade avskrivningar	-905 816	-792 579
Bokfört värde	**39 362 059**	**39 475 296**
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	**17 620 557**	**17 620 557**
Taxeringsvärde	42 600 000	42 600 000
Byggnad	11 785 000	11 785 000
Mark	9 072 000	9 072 000
	20 857 000	**20 857 000**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabeltv	7 734	0
telefon	760	0
	8 494	**0**

Not 10 Förändring eget kapita

	Insatser/ Upplåteiseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 079 901	1 161 518	-3 446 350	-1 750 676
Reservering till yttre fond	-			
Ianspraktagande av yttre fond				
Balansering av fg års resultat			-1 750 676	1 750 676
Årets resultat				-888 981
Belopp vid årets slut	**26 079 901**	**1 161 518**	**-5 197 026**	**-888 981**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinsitut	Räntesats	Ränteförändring	Belopp	Kommandande års amortering
Swedbank 2753075965	0,582%	3 mån rörlig	3 250 000	-
Swedbank 2850422805	0,582%	3 mån rörlig	3 375 000	-
Swedbank 2850422813	0,582%	3 mån rörlig	3 375 000	-
Swedbank 2753075932	4,490%	2018-04-25	7 500 000	-250 000
Swedbank 2858758309	0,960%	3 mån rörlig	1 000 000	
			18 500 000	**-250 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	32 000	34 179
Förskottsbetalda avgifter/hyror	79 810	89 940
Övriga poster	59 672	70 261
	171 482	**194 380**

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	22 650 000	22 650 000
	22 650 000	**22 650 000**

Bostadsrättföreningen Rosensköldsgatan 9, org nr 769613-3409
Underskrifter
Brf Rosensköldsgatan 9, 2017-04-25

Styrelseordförande
Ann Olsson

Styrelseledamot
Erica Nerpin

Gunilla Paulinder
Ekonomiansvarig
Gunilla Paulinder

Styrelseledamot
Lennart Steen

Styrelsesuppleant
Helena Frick

Styrelsesuppleant
Viktor Blomberg

Förtroendevald revisor
Robin Jellhag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosensköldsgatan 9
Org nr 769613-3409

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9 för räkenskapsåret 2017.01.01 – 2017.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Jag har tagit del av protokoll, verksamhetsberättelse, och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens förvaltning och ekonomi samt granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har inte haft anledning till anmärkningar beträffande de granskade handlingarna, föreningens räkenskaper, inventeringar av dess tillgångar eller förvaltning i övrigt. Dock vill jag notera att föreningen inte avsatt pengar till en underhållsfond i enlighet med stadgarna § 49. Med hänsyn till föreningens ambitiösa underhåll de senaste åren och föreningens bundna kapital i tre hyresrätter finner jag detta avsteg av underordnad betydelse för föreningen långsiktiga ekonomi.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 april 2018

Robert Jellhag
Förtroendevald revisor