

Årsredovisning
för
Brf August Kobb

716409-5460

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf August Kobb får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1978-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1978-02-20

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-03-04.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Roland Fallström	ledamot, ordförande
Pia Andersson	ledamot, kassör
Lars Karlsson	ledamot, sekreterare
Maria Wannerskog	ledamot
Sara Svahn	ledamot
Åsa Halldin	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit ¹⁰ ~~10~~ protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Borghild Håkansson	internrevisor
Pernilla Svensson	internrevisor
Carina Söderman	revisorsuppleant
Joakim Nordberg	revisorsuppleant

Valberedning

Helena Nordberg
Johan Järlehed

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Göteborg, Olivedal 30:6 samt Olivedal 30:7. På fastigheterna har 1913 uppförts två flerbostadshus, omfattande 22 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.345 m².

Byggnaden på Flaggatan uppvärms med fjärrvärme och byggnaden på Sjömansgatan uppvärms med direktverkande el med individuella avtal. Varje lägenhet har en egen varmvattenberedare.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	4
	2 rok	5
	3 rok	8
	4 rok	2
	5 rok	3
Övrigt	p-platser	15 st
	tvättstuga	1 st
	cykelförråd	1 st
	sophus	1 st

Byggnadernas tekniska status

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes 2006

Energideklaration lämnades 2010

Fasadmålning utfördes 2006-2007

Fönsterrenovering utfördes 2009

Ny fasad mot söder samt omputsning och målning av grundmur utfördes 2011

Ny fasad mot Sjömansgatan och Flaggatan utfördes 2013

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2017	2016
Ingående kassasaldo	236 255	270 041
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	681 627	681 886
Finansiella intäkter	157	230
Förändring kortfristiga fordringar	42 187	0
Förändring kortfristiga skulder	0	49 423
	723 971	731 539
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	416 610	653 495
Räntekostnader/finansiella kostnader	67 086	64 511
Förändring kortfristiga fordringar	0	47 319
Förändring kortfristiga skulder	15 727	0
	499 423	765 325
Årets kassaförändring	224 548	-33 786
Utgående kassasaldo	460 803	236 255

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Efter utförda åtgärder för att uppdatera fastighetens brandskydd så har utbytta lägenhetsdörrar målats/bättringsmålats. Omputsning har utförts på innergårdens stenmur. Ny utebelysning har installerats över portarna till entréer till Sjömansgatan 17 A och Flaggatan 10 A. Föreningen har haft två arbetshelger under året då vi tillsammans har gjort mindre underhållsåtgärder och tagit hand om våra gemensamma inom- och utomhusmiljöer.

Därutöver har styrelsen hanterat medlemsfrågor och den löpande driften av fastigheten och föreningen. Utöver det löpande arbetet har styrelsen tagit fram underlag inför upprättande av underhållsplan samt arbetat med underlag för uppdatering av stadgarna med anledning av ändringar i LEF, lagen om ekonomisk förening.

Verksamhet under kommande år

Nytt cykel/sophus på gården.

Medlemsinformation

Föreningens 22 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång samt utgång upplåtna till 30 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	682	682	640	626
Resultat efter finansiella poster	147	-87	79	-22
Soliditet %	32,75	21,22	32,32	31,32
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	440	440	440	439
Lån / m ² bostadsyta kr	3 362	3 362	3 362	3 362
Genomsnittlig skuldränta %	1,48	1,43	1,50	2,24

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 626 227	102 400	470 411	-86 842	2 112 196
Disposition av föregående års resultat:		66 600	-153 442	86 842	0
Årets resultat				147 136	147 136
Belopp vid årets utgång	1 626 227	169 000	316 969	147 136	2 259 332

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	316 969
årets vinst	147 136
	464 105
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	66 600
i ny räkning överföres	397 505
	464 105

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	672 924	673 221
Övriga rörelseintäkter	3	8 703	8 665
Summa rörelseintäkter		681 627	681 886
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-85 131	-304 566
Driftskostnader	5	-290 943	-298 512
Förvaltningskostnader	6	-40 536	-50 417
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-50 952	-50 952
Summa rörelsekostnader		-467 562	-704 447
Rörelseresultat		214 065	-22 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter		157	230
Räntekostnader		-67 086	-64 511
Summa finansiella poster		-66 929	-64 281
Resultat efter finansiella poster		147 136	-86 842
Resultat före skatt		147 136	-86 842
Årets resultat		147 136	-86 842

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 410 530	6 461 482
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 410 530	6 461 482
Summa anläggningstillgångar		6 410 530	6 461 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 641
Övriga fordringar		20 832	62 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 821	5 104
Summa kortfristiga fordringar		26 653	68 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		460 803	236 255
Summa kassa och bank		460 803	236 255
Summa omsättningstillgångar		487 456	305 095
SUMMA TILLGÅNGAR		6 897 986	6 766 577

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Brf August Kobb
Org.nr 716409-5460

8 (11)

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag K2*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	592 020	592 020
Hysesintäkt p-plats	17 700	17 997
Intäkter kabel-TV	63 204	63 204
	672 924	673 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift	1 568	2 220
Pantsättningsavgift	2 235	3 995
Övriga intäkter	4 900	2 450
	8 703	8 665

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	28 930	27 896
Fastighetsförsäkring	21 834	21 578
Reparationer fastighet	25 877	246 641
Väghållning/snöröjning	8 490	8 451

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag K2*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	592 020	592 020
Hysesintäkt p-plats	17 700	17 997
Intäkter kabel-TV	63 204	63 204
	672 924	673 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift	1 568	2 220
Pantsättningsavgift	2 235	3 995
Övriga intäkter	4 900	2 450
	8 703	8 665

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	28 930	27 896
Fastighetsförsäkring	21 834	21 578
Reparationer fastighet	25 877	246 641
Väghållning/snöröjning	8 490	8 451
	85 131	304 566

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	49 830	53 913
Fjärrvärme	99 744	99 744
Vatten/Avlopp	52 207	65 353
Sophämtning/återvinning	25 989	24 458
Kabel-TV	63 173	55 044
	290 943	298 512

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	29 286	31 474
Administrativa kostnader	11 250	18 943
	40 536	50 417

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2017 och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Ingående avskrivningar	-152 856	-101 904
Årets avskrivningar	-50 952	-50 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 808	-152 856
Utgående redovisat värde	6 410 530	6 461 482
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	22 200 000	22 200 000
Bokfört värde byggnader	4 891 385	4 942 337
Bokfört värde mark	1 519 145	1 519 145
	6 410 530	6 461 482

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 500	52 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 500	52 500
Ingående avskrivningar	-52 500	-52 500
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 500	-52 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Orust Sparbank	1,49	90dgr	4 522 000	4 522 000
			4 522 000	4 522 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Amortering inom 2-5 år: 0
Amortering efter 5 år: 4.522.000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	51 076	50 864
Upplupen elkostnad	6 273	6 013
Upplupen värmekostnad	12 852	12 836
Upplupen VA och renhållning	12 387	14 119
Revisorsringen Sverige AB	10 256	7 408
	92 844	91 240

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 422 000	4 422 000
	4 422 000	4 422 000

Göteborg den / 2018



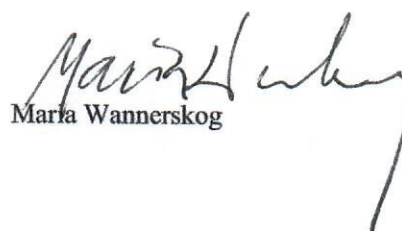
Roland Fallström



Pia Andersson



Lars Karlsson

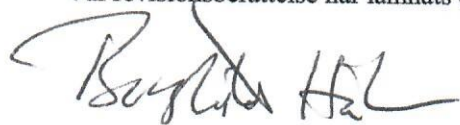


Maria Wannerskog



Sara Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018



Borghild Håkansson
Internrevisor



Pernilla Svensson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen August Kobb, organisationsnummer 716409-5460

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 2017-01-01 till och med 2017-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

1. Fastställer den i Årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen.
2. Beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.
3. Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18:e april 2018

Föreningens revisorer



/Pernilla Svensson/
Revisor



/Borghild Håkansson/
Revisor