

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skånegatan 31

769605-1981

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skånegatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Heden 31:3
Fastighetens areal	932 kvm
Bostadsareal	3147 kvm
Lokalareal	95 kvm
Total area	3 242 kvm
Byggnadsår	1914
Genomgripande ombyggnad	1986

Taxeringsvärde för år 2019:	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>	<i>Totalt</i>
Mark	49 000 000	387 000	49 387 000
Byggnad	36 000 000	1 215 000	37 215 000
Totalt värde	85 000 000	1 602 000	86 602 000

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomi

För år 2018 redovisas en vinst 434 046 kr.

Föreningens medlemsavgifter och parkeringsplatshyror har varit oförändrade under året.

Fastighetsåtgärder

2012 upprättades en underhållsplan för de kommande trettio åren. Planen ligger till grund för planering av kommande fastighetsåtgärder. Följande fastighetsåtgärder är genomförda:

Nytt ventilationsaggregat mot Skånegatan	2011
Kompletterande snöskydd på taket	2013
Ny tvättmaskin	2013
Termostatbyte o injustering av värme	2013
Ny avfuktare i torkrummet	2014
Spolning stammar	2014
Relining dagvattenledning	2015
Ombildning av lokal till bostad	2015
Hissbyte	2016
Byte av plåt över porten	2016
Balkongbesiktning	2017
Byte av torktumlare	2018
Relining horisontella spillvattenledningar	2018

Automatisk dörröppnare installerad 2018

Besiktning och utredning av status på balkongerna mot gården har genomförts under året. Byte av balkongerna på våning två till och med fem läggs in i underhållsplanen.

Göteborgs Energi utförde 2017 besiktning och gav rekommendationer om energibesparingsåtgärder för fastigheten. Åtgärder för att hålla nere energiförbrukningen har fortsatt under året genom bland annat utbyte till LED-lampor i trapphuset.

En upprustning av soprummet med utökade kärl och större möjlighet för sopsortering har genomförts.

Underhåll och småreparationer för att hålla fastigheten i gott skick genomförs löpande.

Den tekniska gruppen, bestående av Andes Landqvist, Erik Nilsson, Anders Nord~~in~~ och Jörgen Kleist, har fungerat som en beredningsgrupp i fastighetsfrågor till styrelsen.

Övrigt

Årsstämman beslutade om justering av föreningens stadgar.

En gemensam städdag av allmänna utrymmen utom- och inomhus genomfördes i oktober.

Föreningen har anslutit sig till Polisens Grannsamverkan.

Inför advent genomfördes traditionsenligt julpyntning och gemensam jullunch i entrén.

Förväntad utveckling

Medlemsavgifterna och parkeringsplatshyran för år 2019 är oförändrade.

Porttelefonsystemet är utjämt och under våren kommer nytt system installeras.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2018.

Ägarförhållande, medlemmar

Under året har 4 av lägenheterna överlåtits.

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar, som tillsammans representerar 28 lägenheter.

Styrelse och suppleanter

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ann-Marie Bodin	ledamot
Inga-Lill Furberg	ledamot
Anders Landqvist	ledamot
Kerstin Kilenius	ledamot
Linus Peterson	ledamot
Johan Fischer	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:

Ordinarie Inga-Lill Furberg och Anders Landqvist

Suppleant Johan Fischer

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. Dessutom har hela eller delar av styrelsen haft ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorn har varit Madeleine Bratt från Mazars SET som extern revisor.
Per-Åke Englund har varit suppleant.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 623	1 621	1 614
Resultat efter finansiella poster	434	269	42
Soliditet (%)	80,5	80,4	80,1
Skuldsättning per kvm / total yta	3 044	3 044	3 044
Årsavgift per kvm BOA	414	414	414

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 856 440	1 833 000	2 246 098	269 267	42 204 805
Disposition av föregående års resultat:		129 903	139 364	-269 267	0
Årets resultat				434 046	434 046
Belopp vid årets utgång	37 856 440	1 962 903	2 385 462	434 046	42 638 851

Enligt föreningens stadgar § 9 skall avsättning till fond för yttre underhåll göras med ett belopp beräknat som 0,15 % av taxeringsvärdet om 129 903 kr

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 385 462
årets vinst	434 046
	2 819 508

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 903
i ny räkning överföres	2 689 605
	2 819 508

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 623 307	1 620 635
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 623 307	1 620 635
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-857 308	-989 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 906	-199 906
Summa rörelsekostnader		-1 057 214	-1 189 778
Rörelseresultat		566 093	430 857
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 288	6 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 335	-167 666
Summa finansiella poster		-132 047	-161 590
Resultat efter finansiella poster		434 046	269 267
Resultat före skatt		434 046	269 267
Årets resultat		434 046	269 267

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	48 083 243	47 521 149
Summa materiella anläggningstillgångar		48 083 243	47 521 149
Summa anläggningstillgångar		48 083 243	47 521 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		162 981	133 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 006	64 167
Summa kortfristiga fordringar		200 987	197 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 679 635	4 785 410
Summa kassa och bank		4 679 635	4 785 410
Summa omsättningstillgångar		4 880 622	4 982 664
SUMMA TILLGÅNGAR		52 963 865	52 503 813

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 856 440	37 856 440
Fond för yttre underhåll		1 962 903	1 833 000
Summa bundet eget kapital		39 819 343	39 689 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 385 462	2 246 098
Årets resultat		434 046	269 267
Summa fritt eget kapital		2 819 508	2 515 365
Summa eget kapital		42 638 851	42 204 805
Långfristiga skulder	2		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 870 000	9 870 000
Summa långfristiga skulder		9 870 000	9 870 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148 910	137 478
Skatteskulder		106 296	52 840
Övriga skulder		7 213	7 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 595	231 182
Summa kortfristiga skulder		455 014	429 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 963 865	52 503 813

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 1 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 981 113	39 981 113
Inköp	762 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 743 113	39 981 113
Ingående avskrivningar	-3 104 164	-2 904 258
Årets avskrivningar	-199 906	-199 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 304 070	-3 104 164
Anskaffningsvärde mark	10 644 200	10 644 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 644 200	10 644 200
Utgående redovisat värde	48 083 243	47 521 149

Not 2 Långfristiga skulder

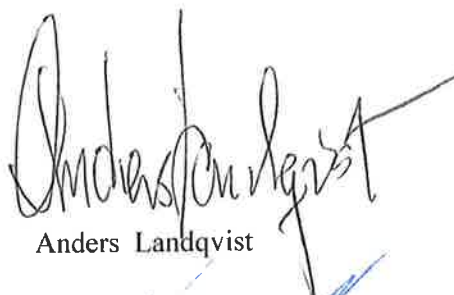
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen		
Spintab rörlig ränta	2 935 000	2 935 000
Spintab fast ränta 1,02% villkorsändringsdag 2020-09-25	2 935 000	2 935 000
Spintab rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
Spintab fast ränta 1,43% villkorsändringsdag 2023-06-21	3 000 000	3 000 000
	9 870 000	9 870 000


Not Ställda säkerheter

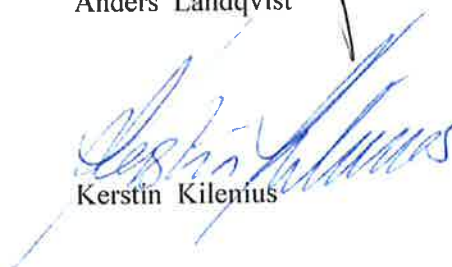
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 526 000	19 526 000
	19 526 000	19 526 000


Göteborg 2019-05-02


Ann-Marie Bodin

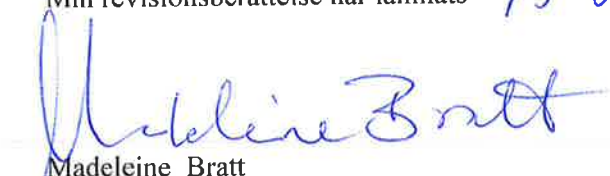

Anders Landqvist


Inga-Lill Furberg


Kerstin Kilenius


Linus Peterson

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5-2019


Madeleine Bratt
Auktoriserad revisor