

Brf Sylvester 10
Org nr 769603-6826

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

BMW

B
R
T.D. JS

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Sylvester 10 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen Sylvester 10 registrerades 1998-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-14 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 4:19 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 1999. Fastigheten består av ett flerbostadshus med värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 273 kvm och är fördelat på 29 lägenheter och en lokal som hyrs ut till företag. Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och en uthyrd som hyresrätt.

Vind och källare används som lägenhetsförråd. På vinden finns även en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och mangel, samt ett enklare gym. Föreningen har även ett förråd på 52 kvm som hyrs ut till konsultföretaget som hyr föreningens lokal.

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
1	17	11

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konsultföretag	49	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	23 933 082 kr
Anskaffningsvärde mark	6 341 777 kr

Taxeringsvärde byggnad	21 368 000 kr
Taxeringsvärde mark	37 118 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	58 000 000 kr
Lokaler	486 000 kr

BHM

Handwritten signature and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Plåtfasaden på brandväggsgaveln ersattes av putsfasad samt tilläggsisolerades under hösten 2017.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	42
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41

Under året har 3 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017
	<u>Utfall</u>
IB Likvida medel	1623
Inbetalningar	
Rörelsen intäkter	1 170
Minskning förutbetalda kostnader	-3
Summa inbetalningar	1 167
Utbetalningar	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-812
Ökning upplupna kostnader	205
Investeringar	-450
Summa utbetalningar	-1 057
Förändring under året	110
Utgående balans likvida medel	1 733

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 175 458 kr enligt stadgar.

B.M.U.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Utfört underhåll

	<u>Senast utfört/ byggnadsår</u>
Rörstambyte	1979
Elstambyte	1979
Nyinstallation hiss	1979
Renovering av balkonger	1979
Omputsning av fasad	1979
Målning av plåttak	2001
Renovering av balkonger mot gatan	2001
Underhåll av rörstammar	2004
Installation av nytt system portlås	2004
Reparation av fogar i fasad	2005
Omläggning av tegeltak	2005
Byte rör i undercentral värmesystem	2006
Uppgradering av fastighetsnät	2006
Underhåll och förbättring av värme-och ventilationssystemet	2007
Renovering och uthyrning av lokal	2007
Ommålning och renovering av balkongdörrar mot gården	2008
Bullerdämpande åtgärder i tvättstuga	2008
Förbättring av brandsäkerheten	2008
Byte av en takfläkt	2009
Byte av styrskeppindel i hiss	2009
Byte av två takfläktar	2010
Ny takfläktsstyrning	2010
Förbättrad belysning på vinden	2010
Iordningställande av ett gym på vinden	2010
Ny massabeläggning på fem balkonger	2011
Nytt sophus har uppförts på övre gården	2012
Nytt cykeltak och nytt staket/grind mot storgården har uppförts på övre gården	2012
Nytt expansionskärl i pannrummet	2012
Två takfläktar har bytts ut	2012
Högtrycksspolning av avloppen	2012
Byte av draglinor till hiss	2013
Omfogning av fasaden mot Sylvestergatan/Ålandsgatan	2013
Nya gesimsrännor mot Sylvesterg/Ålandsg	2013
Ny plåt (o förlängning av) under tegeltaket	2013
Underhåll av plåttak	2014
Arbete med grunden under en lägenhet	2014
Byte av takfläkt	2014
Sanering av fuktskador i lägenheter	2014
Renovering av balkonger mot Sylvesterg	2015
Omläggning av plåttak	2015
Bullerdämpade åtgärder i tvättstugan	2015
Reparation av gårdsfasad och balkonger	2015
Ombyggnad av hiss och styrsystem	2016
Renovering av entréport	2016

BMW

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "T.B." and "S.S."

Styrelsen

Förtroendevalda 2016

Rikard Lilliebjelke	Ledamot	Omval	1 år
Magnus Dahlén	Ledamot	Omval	2 år
Stig von Eiern	Ledamot	Omval	1 år
Lars Persson	Ledamot	Omval	2 år
Linda Sandstedt	Ledamot	Nyval	1 år
Nanna Hosseini	Suppleant	Omval	1 år
William Mendoza	Suppleant	Nyval	2 år

Valberedning

Birgit Gustafson Sammankallande
Anita von Eiern

Revisorer

Britt-Marie Wihdén	Ordinarie intern revisor	Omval	1 år
Bertil Dahlén	Suppleant	Nyval	1 år

Förtroendevalda 2017

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Rikard Lilliebjelke	Ledamot	Omval	2 år
Linda Sandstedt	Ledamot	Omval	2 år
Tobias Börjesson	Ledamot	Nyval	2 år
Lars Persson	Ledamot	Omval	1 år
Magnus Dahlén	Ledamot	Omval	1 år
Stig von Eiern	Suppleant	Nyval	2 år
William Mendoza	Suppleant	Omval	1 år

Valberedning

Maj-Lis Sjöbeck Sammankallande
David Wiberg

Revisorer

Britt-Marie Wihdén	Ordinarie intern revisor		
Bertil Dahlén	Suppleant		

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-28

BOLN



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostadsrätterna har sänkts 2006, 2007, 2009 och 2011. Inga planerade regleringar av årsavgifterna under 2018.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Räntebildningen är fortfarande låg och föreningens likviditet är god.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 162	1 262	1 127	1 081	1 110
Resultat efter finansiella poster	tkr	200	314	-16	-26	119
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		451	451	451	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta		3 859	3 859	3 859	2 940	2 940
Elkostnader/kvm totalyta		14	12	11	12	14
Vattenkostnader/kvm totalyta		26	28	26	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta		104	114	107	106	115
Soliditet	%	70,3	70,6	70,5	75,8	76,0

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u>	<u>Förändring</u>	<u>Disposition</u>	<u>Belopp vid</u>
	<u>årets ingång</u>	<u>under året</u>	<u>enl stämma</u>	<u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 564 997	-	-	18 564 997
Upplåtelseavgifter	1 903 485	-	-	1 903 485
Fond för yttre underhåll	<u>391 659</u>	<u>175 458</u>	-	<u>567 117</u>
Summa bundet eget kapital	20 860 141	175 458	0	21 035 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	260 669	-175 458	314 001	399 212
Årets resultat	<u>314 001</u>	<u>200 131</u>	<u>-314 001</u>	<u>200 131</u>
Summa fritt eget kapital	574 670	24 673	0	599 343
Summa eget kapital	21 434 811	200 131	0	21 634 942

BUM

Handwritten signatures and initials in blue ink.

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	391 659	216 201
Årets avsättning enligt stadgar	<u>175 458</u>	<u>175 458</u>
Vid årets slut	<u>567 117</u>	<u>391 659</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	574 670
Årets resultat före förändring av yttre fond	200 131
Årets avsättning till yttre fond	<u>-175 458</u>
Totalt	<u>599 343</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>599 343</u>
Totalt	<u>599 343</u>

BM

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "T.B." and "S."

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 161 932	1 106 480
Övriga rörelseintäkter		5	155 289
Summa rörelseintäkter		1 161 937	1 261 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-649 285	-684 950
Övriga externa kostnader	4	-132 204	-58 835
Personalkostnader	5	-	-24 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-157 122	-160 842
Summa rörelsekostnader		-938 611	-928 627
Rörelseresultat		223 326	333 142
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 598	2 472
Övriga ränteintäkter		5 248	6 307
Räntekostnader		-30 470	-27 920
Summa finansiella poster		-22 624	-19 141
Resultat efter finansiella poster		200 702	314 001
Resultat före skatt		200 702	314 001
Skatter			
Övriga skatter		-571	-
Årets resultat		200 131	314 001

BHV

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and several vertical initials.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 483 501	28 187 267
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 325	6 681
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	425 029	425 029
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 911 855</u>	<u>28 618 977</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 911 855</u>	<u>28 618 977</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 001	7 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 379	55 868
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>64 380</u>	<u>63 482</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		57 249	57 249
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>57 249</u>	<u>57 249</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 734 663	1 623 414
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 734 663</u>	<u>1 623 414</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 856 292</u>	<u>1 744 145</u>
Summa tillgångar		<u>30 768 147</u>	<u>30 363 122</u>

BMW

RC
T.B
S

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		18 564 997	18 564 997
Upplåtelseavgift		1 903 485	1 903 485
Fond för yttre underhåll		567 117	391 659
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>21 035 599</u>	<u>20 860 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		399 212	260 669
Årets resultat		200 131	314 001
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>599 343</u>	<u>574 670</u>
Summa eget kapital		<u>21 634 942</u>	<u>21 434 811</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	8 400 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		535 188	336 041
Skatteskulder		43 566	42 374
Övriga skulder		178	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154 273	149 896
Summa kortfristiga skulder		<u>733 205</u>	<u>528 311</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>30 768 147</u>	<u>30 363 122</u>

BUN

AL
T.D
[Signature]
DS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K3).

Avskrivningar

Tillämpande avskrivningstider:

Byggnader	404 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tegeltak	25 år
Värme/ventilation	19 år
Tvättstuga	16 år
Värmekabel BV	10 år
Expansionskärl	20 år
Gårdshus	20 år
Takskydd	10 år
Cykelskydd	10 år
Tegelfasad/gesmistänna	80 år
Balkoner mot gatan	40 år
Plåttak	50 år
Asfaltering gård	20 år
Entréportar	10 år
Fasad - Fönsterlös gavel	100 år
Inventarier	20 år
Brandsläckare	10 år
Tvättmaskin	7 år
Utemöbler	10 år
Grill	10 år
Skrivare SAM	3 år
Högtryckstvätt	3 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	981 228	981 228
Hysesintäkter bostäder	86 000	72 700
Hysesintäkter lokaler	94 704	52 552
Summa	1 161 932	1 106 480

Summa
BUN

T.D

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel & Städning	51 366	47 316
Reparationer	98 298	159 236
El	33 410	28 459
Uppvärmning	242 276	265 733
Vatten	59 504	65 558
Sophämtning	30 951	28 959
Övriga driftskostnader	<u>133 480</u>	<u>89 689</u>
Summa	649 285	684 950

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	83 927	42 590
Övriga externa kostnader	<u>48 277</u>	<u>16 245</u>
Summa	132 204	58 835

Not 5 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-	20 626
Sociala kostnader	-	<u>3 374</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>0</u>	<u>24 000</u>

BMW

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	153 766	149 266
Maskiner och inventarier	3 356	11 576
Summa	157 122	160 842

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	30 274 859	30 274 859
- Aktivering av fasad - fönsterlös gavel	450 000	-
Utgående anskaffningsvärde	30 724 859	30 274 859
Ingående avskrivningar	-2 087 592	-1 938 326
- Årets avskrivningar	-153 766	-149 266
Utgående avskrivningar	-2 241 358	-2 087 592
Redovisat värde	28 483 501	28 187 267

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	147 715	147 715
Utgående anskaffningsvärden	147 715	147 715
Ingående avskrivningar	-141 034	-129 458
- Årets avskrivningar	-3 356	-11 576
Utgående avskrivningar	-144 390	-141 034
Redovisat värde	3 325	6 681

Ben

*RL
LS
T.D*

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	425 029	432 229
- Pågående arbeten	-	-7 200
Utgående anskaffningsvärden	425 029	425 029
Redovisat värde	<u>425 029</u>	<u>425 029</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	672	-
Skattekonto	-	7 614
Övriga fordringar	329	-
Summa	1 001	7 614

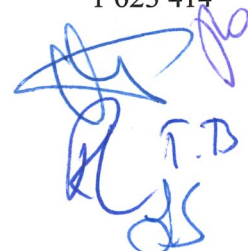
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	12 457	12 188
Förutbetalda försäkringspremier	40 184	38 271
Förutbetalda serviceavtal	5 243	-
Förutbetald Kabel-TV	5 495	5 409
Summa	63 379	55 868

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	270 676	416 887
Placeringskonto	1 461 838	1 206 527
Bankkonto	2 149	-
Summa	1 734 663	1 623 414

BMW



Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	Rörligt	2018-05-22	3 000 000	-	3 000 000
Nordea Hypotek AB	Rörligt	2018-11-02	5 400 000	-	5 400 000
			<u>8 400 000</u>	<u>0</u>	<u>8 400 000</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	99 609	99 982
El	5 961	5 055
Värme	35 415	34 648
Vatten	4 777	4 921
Sophämtning	2 577	1 727
Räntekostnader	3 817	3 563
Övriga upplupna kostnader	2 117	-
Summa	<u>154 273</u>	<u>149 896</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Postboxar ska installeras efter krav från Postnord
- Kontroll av stammar
- Underlag för stämmobeslut om nya fönster och balkongdörrar


Ben

[Handwritten signatures and initials]


Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	10 000 500	10 000 500
Summa ställda säkerheter	10 000 500	10 000 500

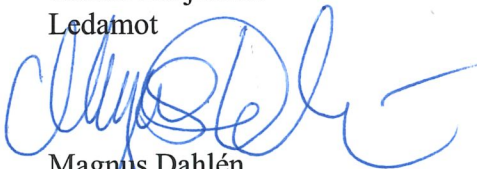
Göteborg 2018-06-03


Rikard Lilliebjelke
Ledamot



Linda Sandstedt
Ledamot


Tobias Börjesson
Ledamot


Lars Persson
Ledamot


Magnus Dahlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-03.


Britt-Marie Wihdén
Intern Revisor