



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sylvestergatan 5

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sylvestergatan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2014 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Jan Ingvar Aglov	Ledamot
John Thomas Andersson	Ledamot
Carl Axel Thorsten Edwall	Ledamot
Claes Philip Robert Ericson	Ledamot
Per-Erik Mats Fornmark	Ledamot
Carl Lucas Örn	Ledamot

Bengt Christian Robert Ericson	Revisor
--------------------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Bengt Christian Robert Ericson	Suppleant Intern
--------------------------------	------------------

### Valberedning

John Thomas Andersson  
Claes Philip Robert Ericson  
Lisa Berit Matilda Ericson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Johanneberg 5:2	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

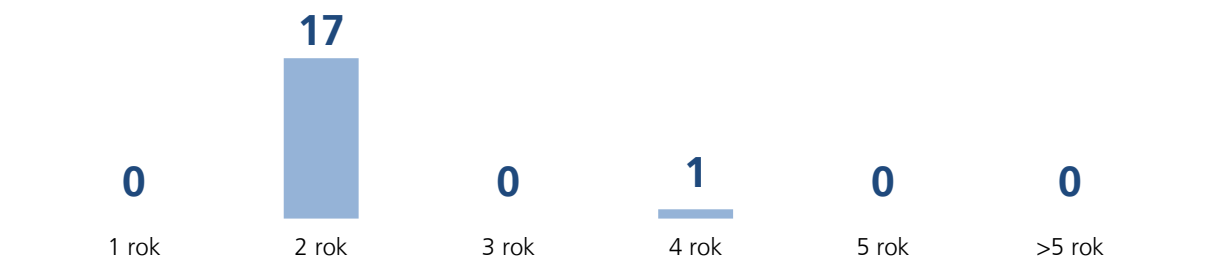
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 012 m<sup>2</sup>, varav 1 012 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Teknisk status

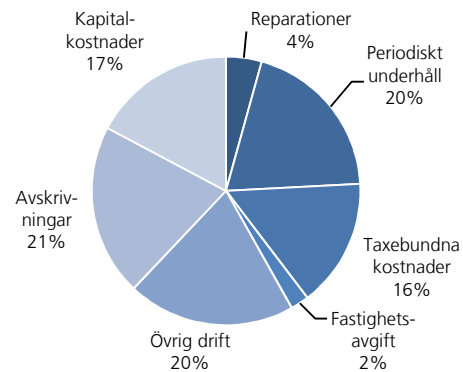
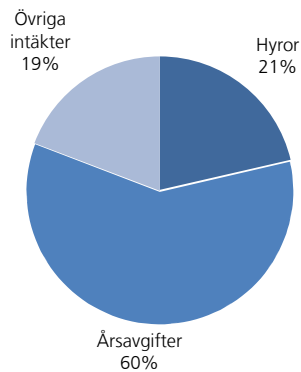
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2050.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>277 361</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	933 307
Finansiella intäkter	63
Minskning kortfristiga fordringar	5 794
Medlemsinsatser	0
Kapitaltillskott	0
Ökning av långfristiga skulder	602 000
Ökning av kortfristiga skulder	0
	<b>1 541 164</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	624 068
Finansiella kostnader	173 150
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	354 685
	<b>1 151 903</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>666 622</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>389 261</b>

\*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 1 315 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

Installation av råttfälla i avloppssystem.

Inkoppling av nytt bredband.

Byte av huvudstam i gatuplan.

Färdigställande av balkonger.

Genomförande av OVK.

Byte av ekonomisk förvaltare till SBC.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	538	533
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 165	981
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 652	13 068
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	149	108
Soliditet (%)	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	-4 386
Nettoomsättning (tkr)	754	720

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 162 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	31 000	0	0	31 000
Inbetalda insatser	34 193 647	0	0	34 193 647
Kapitaltillskott	728 000	0	0	728 000
Fond för yttre underhåll	96 000	40 200	0	55 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 048 647</b>	<b>40 200</b>	<b>0</b>	<b>35 008 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 612 656	-40 200	-4 385 559	-186 897
Årets resultat	-71 326	-71 326	4 385 559	-4 385 559
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 661 893</b>	<b>-111 526</b>	<b>0</b>	<b>-4 572 456</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 386 754</b>	<b>-71 326</b>	<b>0</b>	<b>30 435 991</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-71 326
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 572 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 661 892</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 565 892</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	754 128	719 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 179	7 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>933 307</b>	<b>727 240</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-540 433	-4 765 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 635	-20 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 478	-207 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-831 546</b>	<b>-4 993 999</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>123 850</b>	<b>-4 266 759</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 150	-118 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 087</b>	<b>-118 799</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-71 326</b>	<b>-4 385 558</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-71 326</b>	<b>-4 385 558</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 43 873 762	44 055 762
Maskiner och inventarier	Not 8 50 956	76 434
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>43 924 718</b>	<b>44 132 196</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>43 924 718</b>	<b>44 132 196</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 057	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 393 940	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	5 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>396 997</b>	<b>5 801</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	272 683	229 481
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>272 683</b>	<b>229 481</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>669 679</b>	<b>235 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 594 396</b>	<b>44 367 478</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		31 000	31 000
Medlemsinsatser		34 193 647	34 193 647
Kapitaltillskott		728 000	728 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	96 000	55 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 048 647</b>	<b>35 008 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 612 656	-186 897
Årets resultat		-71 326	-4 385 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 683 982</b>	<b>-4 572 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 364 665</b>	<b>30 435 992</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 877 500	13 473 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 877 500</b>	<b>13 473 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	198 000	0
Leverantörsskulder		19 602	397 683
Skatteskulder		44 442	44 461
Övriga skulder		0	-3 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 187	18 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>352 231</b>	<b>457 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 594 396</b>	<b>44 367 478</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	554 640	549 792
Hyror bostäder	172 488	165 003
Hyresbortfall	0	-14 553
Hyror lokaler	15 000	7 500
Hyror parkering	12 000	12 000
Öresutjämning	0	-2
	<b>754 128</b>	<b>719 740</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fakturerade kostnader	171 277	0
Övriga intäkter	7 902	7 500
	<b>179 179</b>	<b>7 500</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 100	0
	Städning entreprenad	11 840	11 475
	Städning enligt beställning	0	3 658
	Sotning	3 225	0
	Gård	0	3 700
	Serviceavtal	25 592	1 696
	Förbrukningsmateriel	628	0
		<b>46 385</b>	<b>20 529</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 000	0
	VVS	27 446	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
	Vattenskada	7 228	0
		<b>42 674</b>	<b>9 375</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	312 808
	Entré/trapphus	93 648	0
	VVS	50 000	0
	Ventilation	29 500	0
	Hiss	0	668 750
	Tak	-16 238	2 705 507
	Fasad	0	151 428
	Fönster	0	38 000
	Balkonger/altaner	42 950	626 050
		<b>199 860</b>	<b>4 502 543</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 470	6 116
	Värme	86 745	102 974
	Vatten	33 020	36 340
	Sophämtning/renhållning	24 586	25 277
		<b>155 821</b>	<b>170 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 583	21 720
	Kabel-TV	0	17 992
	Bredband	22 755	0
		<b>73 338</b>	<b>39 712</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 355</b>	<b>22 824</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>540 433</b>	<b>4 765 690</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	919	0
	Juridiska åtgärder	8 250	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Förvaltningsarvode	37 354	0
	Administration	24 905	0
	Konsultarvode	11 782	0
	Ekonomisk förvaltning	0	14 340
	Bankkostnader	0	6 491
		<b>83 635</b>	<b>20 831</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	182 000	182 000
	Inventarier	25 478	25 478
		<b>207 478</b>	<b>207 478</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 419 762	44 419 762
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 419 762</b>	<b>44 419 762</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-364 000	182 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 000	-182 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-546 000</b>	<b>-364 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>43 873 762</b>	<b>44 055 762</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 428 648	28 428 648
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		<b>26 800 000</b>	<b>26 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 800 000	26 800 000
		<b>26 800 000</b>	<b>26 800 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	127 390	127 390
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>127 390</b>	<b>127 390</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 956	-25 478
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 478	-25 478
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-76 434</b>	<b>-50 956</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>50 956</b>	<b>76 434</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	393 940	0
	Fordringar	0	3 050
		<b>393 940</b>	<b>3 050</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Upplupen bankkostnad	0	1 250	
	Upplupen kostnad Bredbandsbolaget	0	4 551	
		<b>0</b>	<b>5 801</b>	

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	55 800	27 900	
	Reservering enligt stadgar	40 200	27 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>96 000</b>	<b>55 800</b>	

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Danske Bank	0	13 473 500	Löst
	Danske Bank	14 075 500	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 075 500</b>	<b>13 473 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-198 000	0	
		<b>13 877 500</b>	<b>13 473 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 085 500 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 260 000	6 405 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 484	0
	Avgifter och hyror	88 703	0
	Upplupna kostnader	0	18 892
		<b>90 187</b>	<b>18 892</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

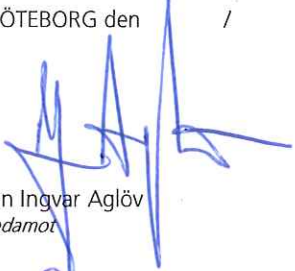
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2018



Jan Ingvar Aglöv  
*Ledamot*



John Thomas Andersson  
*Ledamot*



Carl Axel Thorstén Edwall  
*Ledamot*



Claes Philip Robert Ericson  
*Ledamot*



Per-Erik Mats Fornmark  
*Ledamot*



Carl Lucas Örn  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>15</sup> / 5 2018



CHRISTIAN ERICSON

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Sylvestergatan 5

Organisationsnummer 766928-8864

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Sylvestergatan 5 för år 2017.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15 maj 2018



Christian Ericson