

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Tegnersgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

## **Brf Tegnersgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

Styrelsen har under 2018 bestått av:

Ordförande: Mikael Carlsén  
Sekreterare: Ingela Thylefors  
Kassör: Johan Blom

Suppleanter: Leif Schweitz och Daniel Eckernäs

Revisor: Ulf Larsson  
Revisorssuppleant: Jan Holmgren  
Valberedning: Anita Cederroth och Victoria Larsson

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:4, med adress Tegnersgatan 13-15. På fastigheten har uppförts byggnad med 20 lägenheter med en sammanlagd yta på 1 400 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenheter som bytt ägare

Under 2018 har det inte skett några ägarbyten.

#### **Utförda arbeten på fastigheten**

I april spolade Cleanpipe samtliga avloppsledningar i fastigheten: mycket fettavlagringar i köksledningarna, för övrigt bra ledningar.

I november genomförde Tellsteds sättningsmätningar på uppdrag av föreningen för att undersöka status på fastighetens eventuella rörelser. Sättningarna sedan 2014 varierade mellan 0,5 till 1,1 mm vilket är att betrakta som relativt lite. Det upptäcktes att några mätdubbar saknas då de försvunnit under fasad arbetet. Nya har satts dit.

Ett nytt cykelställ med tak har anförskaffats för att möta det ökade antalet cyklar i föreningen. Det är placerat i västra delen av innegården.

Nathalie Tsarfati och Dan Bergman (Lgh 10) har under året återställt köksavloppet enligt styrelsens krav. I samband med detta har även badrummet renoverats.

Trädgårdgruppen upplöstes i och med årsskiftet och gruppen tackas för sina engagerade och positiva insatser för föreningen.

Fasadrenoveringen mot Tegnersgatan har inte blivit slutgodkänd pga sprickor i fasaden. Utredning pågår om hela ytskiktet på fasaden ska rivas och göras om eller endast delen under bröstningen. Projektledare Johan Lundin, SBC, sköter förhandlingarna med byggfirman A.O. Tobisson.

#### **Ekonomi**

## Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

Vår förening har god ekonomi. Under de senaste åren har stora investeringar gjorts, dels en grundförstärkning av fastigheten, dels en omfattande yttre renovering. Trots detta ser framtiden god ut.

Styrelsen har en eventuell försäljning av en alternativt båda hyreslägenheterna under luppen. Hyresintäkterna ger med rådande ränta större intäkter, inkluderat räntekostnader än vad en försäljning ger med avgiftsintäkt.

Föreningens bokföring har skötts löpande av kassören Johan Blom. Veronica Back, Mazars SET Revision AB, har anlitats för bokslut.

Årets resultat är +199 052 resultat 2017 var +298 655 före avskrivningar.

Föreningens säte är Göteborg

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	846	838	788	841	824
Res. efter finansiella poster	-141	-42	-134	-87	26
Balansomslutning	13 469	13 667	13 894	13 191	8 740
Soliditet (%)	25,91	26,57	26,44	28,86	45,0
Genomsnittlig årsavgift kr/m <sup>2</sup>	371	371	353	399	284
Skulder till kreditinstitut	9 680	9 948	10 083	9 017	4 692
Eget kapital	3 491	3 632	3 674	3 808	3 895

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Medlemsinformation

Övrigt

Under året har lgh 18 och 20 varit ut hyrd under hela 2018.

### Några tankar & iakttagelser

Läs igenom nya utgåvan av Råd & Regler, för att friska upp ditt åtagande som medlem i vår förening. Det finns nya tillägg i Råd & Regler! Kom gärna med förslag både på åtgärder som underlättar och förbättrar för oss alla och på ändringar/tillägg till våra Råd & Regler.

Vi är en liten förening med begränsad inköpt service, (trappstädning). Det innebär att vi som medlemmar måste engagera oss och ta ansvar för husets skötsel: inget händer av sig själv; tänk efter vad du kan bidra med.

Återkommande missar/regelöverträdelser är:

- Entré och trapphus används för förvaring av diverse ägodelar; ställ inte saker där de inte ska vara
- Byggmaterial placeras längre perioder i entréer och trapphus; detta får enbart ske högst tillfälligt
- Möbler och annat placeras i det gemensamma vindsutrymmet, "gamla torkvinden"; i torkvinden får endast trädgårdsmöbler och innerdörrar förvaras (märkta med namn)
- Nedsmutsning på gården, i entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen; var och en måste städa upp efter sig
- Smutsiga maskiner i tvättstugan; rengör, byt filter etc. efter användning
- Sopor som inte kan betecknas som hushållssopor placeras i soprummet eller slängs i fel kärl; var och en måste sköta sophanteringen på rätt sätt och ha i åtanke att det finns en sopstation ett par kvarter bort
- Entrédörrar och portar ställs öppna; se till att alla dörrar och portar är stängda och låsta
- Passivitet i den gemensamma fastighetsskötseln; byt trasiga glödlampor, skruva fast lösa skruvar, håll gångar och parkeringsplatser rena genom att sopa och plocka bort skräp

## Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

En gemensam uppgift som de flesta sköter är att uppmärksamma okända människor som rör sig i och runt huset; fråga alltså vem de söker eller varför de uppehåller sig i eller runt fastigheten.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	976 330	2 596 883	96 508	0	-37 514
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			50 262		-50 262
Årets förlust					-141 279
Belopp vid årets utgång	976 330	2 596 883	146 770	0	-229 055

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-87 776

årets förlust

-141 279

-229 055

Styrelsen föreslår att  
till underhållsfond avsätts  
i ny räkning överföres

50 262

-279 317

-229 055

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	846 337	838 109
		<u>846 337</u>	<u>838 109</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Fastighetskostnader	3	-227 469	-172 343
Driftskostnader	4	-295 214	-264 708
Förvaltningskostnader	5	-39 382	-43 200
Övriga externa kostnader		-18 478	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-340 331</u>	<u>-340 331</u>
		-920 874	-820 582
<b>Rörelseresultat</b>		-74 537	17 527
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-66 742</u>	<u>-59 203</u>
		-66 742	-59 203
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-141 279	-41 676
<b>Årets resultat</b>		<u>-141 279</u>	<u>-41 676</u>

**Brf Tegnersgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

**BALANSRÄKNING**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	12 999 928	13 340 259
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>12 999 928</u>	<u>13 340 259</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 999 928	13 340 259
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		136 063	-2 885
Aktuell skattefordran		5 012	2 806
Övriga fordringar		11 449	5 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 214</u>	<u>30 270</u>
		188 738	36 188
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>280 029</u>	<u>291 021</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		280 029	291 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		468 767	327 209
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 468 695</b>	<b>13 667 468</b>

**Brf Tegnersgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**2018-12-31****2017-12-31**

Not

3 573 213

3 573 213

146 770

96 508

3 719 9833 669 721**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-87 776

4 162

-141 279

-41 676

-229 055-37 514**Summa eget kapital**

3 490 928

3 632 207

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

8

9 680 025

9 814 225

9 680 0259 814 225**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

134 200

134 200

31 448

0

132 094

86 836

297 742221 036**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 468 695****13 667 468**

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lägenheter redovisas linjärt över leasingperioden.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	16-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Avskrivningen på fastighet är viktad.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
Årsavgifter medlemmar	519 649	519 642
Hyresintäkter	213 180	211 565
Hyresintäkter P-platser	71 280	66 330
Varmvattenintäkter	42 228	40 572
	<hr/> 846 337	<hr/> 838 109
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsavgift	26 740	26 300
Fastighetsförsäkring	19 158	18 692
Reparation fastighet	121 047	71 894
Fastighetsskötsel	60 524	49 914
Förbrukningsmaterial	0	5 543
	<hr/> 227 469	<hr/> 172 343

## NOTER

## Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	12 584	10 218
Fjärrvärme	168 605	148 905
Vatten/Avlopp	47 873	40 563
Sophämtning/Återvinning	32 011	33 913
Kabel-TV avgifter	30 337	29 862
Väghållning/Snöröjning	3 804	1 247
	<u>295 214</u>	<u>264 708</u>

## Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Förvaltningskostnader	6 755	7 991
Föreningsavgifter	4 210	4 210
Administrativa avgifter	28 416	30 999
	<u>39 381</u>	<u>43 200</u>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>16 753 988</u>	<u>16 753 988</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 753 988	16 753 988
Ingående avskrivningar	-3 413 729	-3 073 398
Årets avskrivningar	<u>-340 331</u>	<u>-340 331</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 754 060</u>	<u>-3 413 729</u>
Utgående redovisat värde	12 999 928	13 340 259
	<u>12 999 928</u>	<u>13 340 259</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	44 600 000 19 600 000	44 600 000 19 600 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>298 488</u>	<u>298 488</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 488	298 488
Ingående avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-298 488</u>	<u>-298 488</u>
Utgående redovisat värde	0	0

## Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	536 800	536 800
Amortering efter 5 år	9 143 225	9 277 425
	<u>9 680 025</u>	<u>9 814 225</u>

**NOTER****Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SEB	24664481	0,77	1 160 875	43 000
SEB	24664473	0,77	863 000	33 000
SEB	30974492	0,77	2 232 250	33 000
SEB	39344289	0,68	800 000	0
SEB	39251434	0,72	750 000	0
SEB	38869256	0,56	350 000	0
SEB	38765159	0,65	600 000	0
SEB	39421062	0,66	1 178 100	25 200
SEB	38976532	0,69	680 000	0
SEB	40180915	0,63	1 200 000	0
			<u>9 814 225</u>	<u>134 200</u>

Långfristiga skulder exklusive korfristig del 9 680 025.

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 143 225.


Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 840 400	11 840 400

**Not 11 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

GÖTEBORG

  
Mikael Carlsén

Johan Blom

  
Ingela Thylefors