



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Thorburnsgatan 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Maria Björelid	Ledamot
Josephine Eva Maria Hennevelt	Ledamot
Per Erik Kelloniemi	Ledamot
Kurt Thomas Pettersson	Ledamot
Torsten Leo Österholm	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jonas Andreasson	Ordinarie Intern
----------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-10. Årsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Krokslätt 9:11	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

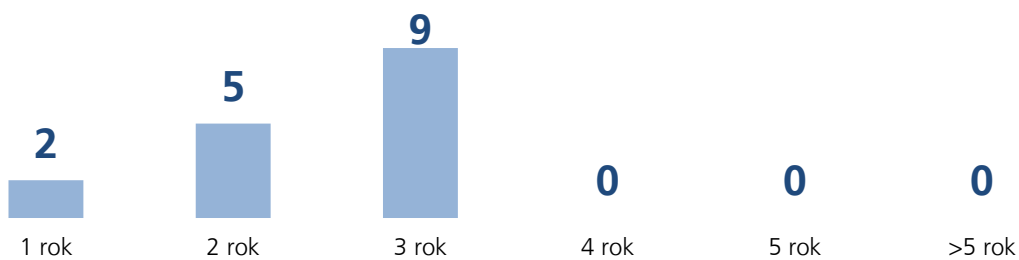
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 041 m², varav 970 m² utgör lägenhetsyta och 71 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av putsad fasad mot innergård	2017
Fasadputs och målning på nedre delen av fasaden mot gatan	2015
Staket på innergård	2014
Relining utförd på avloppsstammarna	2011
Sanering av ventilationssystemet	2010
plattläggning på innergården	2010
Omläggning av tak	2006
Trädgårdsskjul för sopor	2005
Lagning och målning av fasad	2004
Renovering av fönster utvändigt	2004
Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Internetleverantör

Comhem

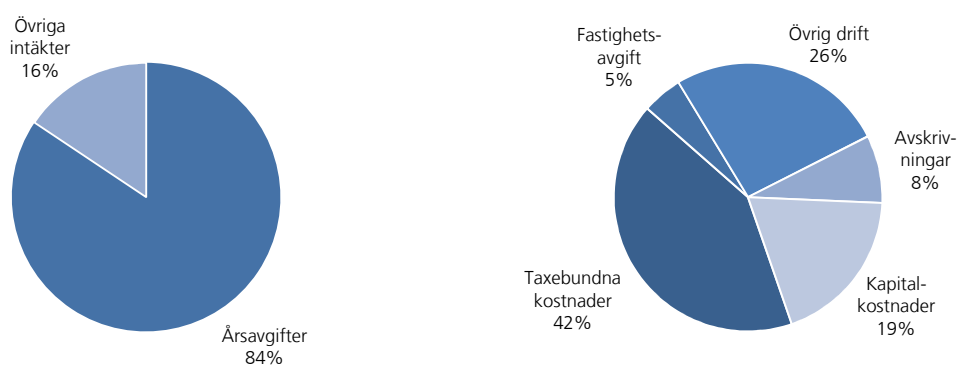
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	354 279	325 714
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	804 298	648 096
Finansiella intäkter	8	5
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 114
	804 306	657 215
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	393 278	411 954
Finansiella kostnader	101 842	139 851
Ökning av kortfristiga fordringar	2 532	0
Minskning av långfristiga skulder	54 000	54 000
Minskning av kortfristiga skulder	122 002	22 845
	673 654	628 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	484 931	354 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	130 652	28 565

*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 1 337 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

Vid föregående stämma beslutades att delar av lokalen ska säljas och upplåtas som bostadsrätt, försäljningen kommer att genomföras under 2019.

Föreningen kommer att ta in projekt och bygglösning från SBC för att komma vidare med fönsterrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	668	668	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 934	3 989	4 045	4 200
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	127	119	220	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	22	47	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	134	136	144
Soliditet (%)	62	60	60	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	265	49	171	-99
Nettoomsättning (tkr)	679	648	648	648

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 970 m² bostäder och 71 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 275 350	0	0	6 275 350
Upplåtelseavgifter	9 800	0	0	9 800
Fond för yttre underhåll	121 499	20 241	0	101 258
S:a bundet eget kapital	6 406 649	20 241	0	6 386 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-126 363	-20 241	48 933	-155 055
Årets resultat	265 198	265 198	-48 933	48 933
S:a fritt eget kapital	138 835	244 957	0	-106 122
S:a eget kapital	6 545 484	265 198	0	6 280 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 198
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-106 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-20 241</u>
summa balanserat resultat	138 835

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>138 835</u>
----------------------------------	-----------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	678 844	648 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 454	0
Summa rörelseintäkter		804 298	648 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-327 475	-354 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 433	-36 509
Personalkostnader	Not 6	-20 370	-21 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-43 988	-47 363
Summa rörelsekostnader		-437 266	-459 317
RÖRELSERESULTAT		367 032	188 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 842	-139 851
Summa finansiella poster		-101 834	-139 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 198	48 933
ÅRETS RESULTAT		265 198	48 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 006 141	10 048 442
Inventarier	Not 9	0	1 688
Summa materiella anläggningstillgångar		10 006 141	10 050 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 008 141	10 052 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 600	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	510 808	379 224
Summa kortfristiga fordringar		512 408	379 224
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		785	785
Summa kassa och bank		785	785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		513 193	380 009
SUMMA TILLGÅNGAR		10 521 334	10 432 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 285 150	6 285 150
Fond för yttre underhåll	Not 12	121 499	101 258
Summa bundet eget kapital		6 406 649	6 386 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-126 363	-155 055
Årets resultat		265 198	48 933
Summa fritt eget kapital		138 835	-106 122
SUMMA EGET KAPITAL		6 545 484	6 280 286
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 761 500	3 815 500
Summa långfristiga skulder		3 761 500	3 815 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 000	54 000
Leverantörsskulder		15 897	14 389
Skatteskulder		51 672	50 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 781	217 395
Summa kortfristiga skulder		214 350	336 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 521 334	10 432 138

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	223 år	223 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	677 229	648 067
Hyror förråd	1 600	0
Öresutjämning	15	29
	678 844	648 096

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	125 454	0
	125 454	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	0	12 911
	Gård	952	0
	Förbrukningsmateriel	2 075	4 104
	Brandskydd	0	10 803
	Fordon	970	0
		3 997	27 818
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	13 109
	Lås	863	0
	VVS	1 655	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 233
	Fönster	0	21 000
		2 518	39 342
	Taxebundna kostnader		
	El	22 255	18 602
	Värme	132 718	124 097
	Vatten	33 977	22 460
	Sophämtning/renhållning	35 287	30 044
		224 237	195 203
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 018	42 729
	Kabel-TV	23 693	23 323
		70 711	66 052
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 012	25 660
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	327 475	354 075
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	306
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	738	525
	Förvaltningsarvode	34 625	33 370
	Administration	1 850	2 308
	Korttidsinventarier	6 995	0
		45 433	36 509
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 500	16 500
	Sociala kostnader	4 870	4 870
		20 370	21 370

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	37 925	37 925
	Markanläggning	4 375	4 375
	Inventarier	1 688	5 063
		43 988	47 363
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 583 041	10 583 041
	Utgående anskaffningsvärde	10 583 041	10 583 041
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-534 599	-492 299
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 300	-42 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-576 900	-534 599
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 006 141	10 048 442
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 067 727	2 067 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 118 000	9 118 000
	Taxeringsvärde mark	7 744 000	7 744 000
		16 862 000	16 862 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 400 000	16 400 000
	Lokaler	462 000	462 000
		16 862 000	16 862 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 336	67 336
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 336	67 336
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 648	-60 586
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 688	-5 063
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 336	-65 649
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 687
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	26 482	25 730
	Klientmedel hos SBC	484 146	353 494
	Fordringar	180	0
		510 808	379 224

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	101 258	81 017
	Reservering enligt stadgar	20 241	20 241
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	121 499	101 258

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	1 413 750	1 428 750	2021-01-30
	Handelsbanken	1,080 %	1 018 000	1 042 000	2019-03-04
	Handelsbanken	5,160 %	1 383 750	1 398 750	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 815 500	3 869 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 000	-54 000	
			3 761 500	3 815 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 545 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 400 000	4 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	16 000	16 500
	Sociala avgifter	5 027	5 027
	Ränta	15 317	22 199
	Avgifter och hyror	56 437	173 669
		92 781	217 395

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontrakt skrivet med SBC angående byggledning och framtagande av underlag för fönsterrenovering.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 29/4 2019



Karin Maria Björelid
Ledamot



Josephine Eva Maria Hennevelt
Ledamot



Per Erik Kelloniemi
Ledamot



Kurt Thomas Pettersson
Ledamot



Torsten Leo Österholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019



Per Jonas Andreasson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens och SBC's förvaltning i BRF Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 1 Januari 2018 tom 31 December 2018.

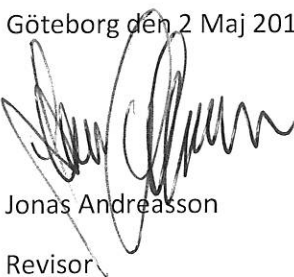
Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Detta innebär att jag med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga fel. Jag har genomfört stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Thorburnsgatan 2's resultat och ställning. Detta enligt god redovisningsred.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för BRF Thorburnsgatan 2, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2 Maj 2019



Jonas Andreasson

Revisor