

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segerstedt 1

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

David Sumeda Fredriksson	Ledamot
Anders Jarenfors	Ledamot
Fatima Jarenfors	Ledamot
Jan Ondracek	Ledamot
Susanne Svensson	Ledamot
Nikki Pelin Yücel	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nikki Yücel	Ordinarie Intern
Susanne Svensson	Suppleant Intern

Valberedning

Fatima Jarenfors	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älvsborg 555:558	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

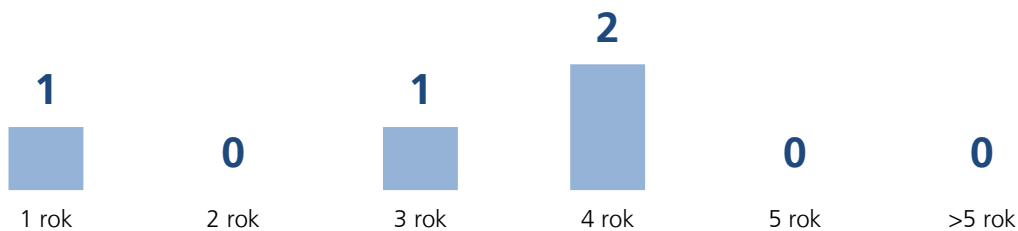
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 323 m², varav 293 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga med litet
förvaringsutrymme

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
El och belysningsarbete utomhus	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av infart, parkering samt en gemensam yta utomhus	2019	
Solpaneler	2020	BRF avser undersöka förutsättningar att installera solpaneler för miljö och ekonomi

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC bistår med ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

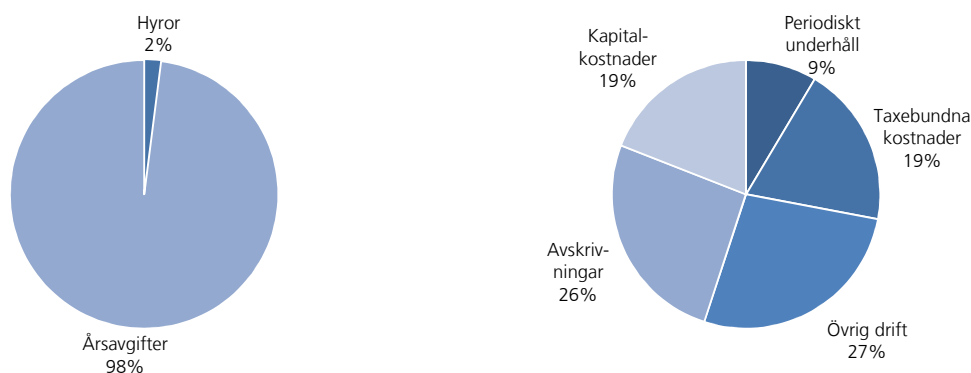
Föreningens ekonomi är i balans, även om ett antal förbättringar gjorts på fastigheten. Lokalen som införlivades med Lgh gör likviden god och en del av den avses investeras i strukturella förbättringar som höjer fastighetens värde och sänker de fasta avgifterna. Därmed förutspås ingen höjning av avgiften de kommande åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	285 267	48 377
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	194 668	233 940
Minskning kortfristiga fordringar	1 048	28 459
Medlemsinsatser	0	375 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 197
	195 716	638 596
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	165 928	264 082
Finansiella kostnader	56 761	52 836
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	54 788
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 030	0
	255 719	401 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	225 264	285 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-60 003	236 890

*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

Under året har en gemensam städdag genomförts

Under året har utvändigt trappa gjorts om från cement/klinker till trä som passar bättre till fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 8
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 6

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 906	10 009
Elkostnad/m ² totalyta	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	110	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	164
Soliditet (%)	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-156
Nettoomsättning (tkr)	193	211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 293 m² bostäder och 30 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	6 375 000	0	0	6 375 000
Fond för yttre underhåll	46 000	21 000	0	25 000
S:a bundet eget kapital	6 421 000	21 000	0	6 400 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-167 122	-21 000	-155 621	9 499
Årets resultat	-105 289	-105 289	155 621	-155 621
S:a ansamlad förlust	-272 411	-126 289	0	-146 122
S:a eget kapital	6 148 589	-105 289	0	6 253 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-146 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-21 000</u>
summa balanserat resultat	-272 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>25 375</u>
att i ny räkning överförs	-247 036

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	193 428	211 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 240	22 676
Summa rörelseintäkter		194 668	233 940
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-97 130	-141 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 798	-122 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-77 268	-72 643
Summa rörelsekostnader		-243 196	-336 725
RÖRELSERESULTAT		-48 528	-102 785
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 761	-52 836
Summa finansiella poster		-56 761	-52 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 289	-155 621
ÅRETS RESULTAT		-105 289	-155 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	8 845 690	8 922 958
Summa materiella anläggningstillgångar	8 845 690	8 922 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 845 690	8 922 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	221 277	282 368
Summa kortfristiga fordringar	221 277	282 368
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 039	3 999
Summa kassa och bank	4 039	3 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	225 316	286 367
SUMMA TILLGÅNGAR	9 071 006	9 209 325

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 375 000	6 375 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	46 000	25 000
Summa bundet eget kapital		6 421 000	6 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-167 122	9 499
Årets resultat		-105 289	-155 621
Summa fritt eget kapital		-272 411	-146 122
SUMMA EGET KAPITAL		6 148 589	6 253 878
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 872 500	2 932 500
Summa långfristiga skulder		2 872 500	2 932 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	30 000	0
Leverantörsskulder		7 120	6 113
Skatteskulder		1 040	1 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	11 757	15 794
Summa kortfristiga skulder		49 917	22 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 071 006	9 209 325

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	100 år	100 år
Elanläggning	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	189 532	211 282
Hyror parkering	3 900	0
Öresutjämning	-4	-18
	193 428	211 264

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 240	0
Övriga intäkter	0	22 676
	1 240	22 676

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	2 728	0
	Förbrukningsmateriel	655	0
		3 383	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	50 978
	Entré/trapphus	25 375	0
	Elinstallationer	0	26 352
		25 375	77 330
	Taxebundna kostnader		
	El	8 487	7 011
	Värme	35 437	35 007
	Vatten	7 394	5 123
	Sophämtning/renhållning	6 503	7 283
		57 821	54 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 471	8 328
		8 471	8 328
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	2 080	1 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	97 130	141 123
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	25 740	28 209
	Juridiska åtgärder	0	49 313
	Föreningskostnader	4 888	0
	Styrelseomkostnader	6 250	4 932
	Förvaltningsarvode	25 345	20 232
	Administration	1 200	2 360
	Korttidsinventarier	0	17 300
	Konsultarvode	5 375	0
		68 798	122 959
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	66 310	66 310
	Förbättringar	10 958	6 332
		77 268	72 643

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 072 113	9 017 325
	Nyanskaffningar	0	54 788
	Utgående anskaffningsvärde	9 072 113	9 072 113
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-149 155	-76 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 268	-72 643
	Utgående avskrivning enligt plan	-226 423	-149 155
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 845 690	8 922 958
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 386 285	2 386 285
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 849 000	4 849 000
	Taxeringsvärde mark	1 830 000	1 830 000
		6 679 000	6 679 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 575 000	6 575 000
	Lokaler	104 000	104 000
		6 679 000	6 679 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	52	1 100
	Klientmedel hos SBC	221 225	281 268
		221 277	282 368
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	25 000	0
	Reservering enligt stadgar	21 000	25 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	46 000	25 000

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31		ändringsdag
SEB 39307561	1,510 %	800 000	800 000		Rörligt
SEB 39307545	2,070 %	2 102 500	2 132 500		Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 902 500	2 932 500		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	0		
		2 872 500	2 932 500		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 752 500 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	763	0
	Avgifter och hyror	10 994	15 794
		11 757	15 794

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större eller väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Föreningen har satt upp ledstänger invändigt i trappan för bättre säkerhet.

Föreningen avser kontrollera röststammar för att avsluta den tekniska genomgången av fastigheten enligt beslut av BRF styrelse.

I övrigt se planerat underhåll/förbättringar.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den / 2019

David Sumeda Fredriksson
Ledamot

Anders Jarenfors
Ledamot

Fatima Jarenfors
Ledamot

Jan Ondracek
Ledamot

Susanne Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Nikki Yücel
Intern revisor