

Valberedning

Anna Aronsson
Mia Eurenus

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-02. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 115:12	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

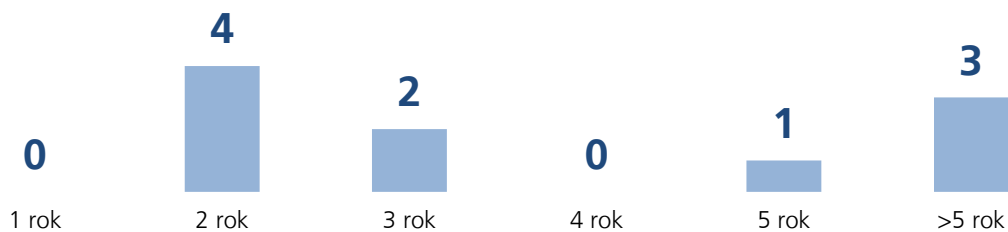
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 604 m², varav 1 537 m² utgör lägenhetsyta och 67 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Vind

Källarlokal

Gårdshus

Kommentar

Består idag av ett antal förråd samt outnyttjad yta

Består idag av ett antal förråd, toalett samt gemensamhetsförvaring

Består idag av fem garageplatser samt sopförvaring

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

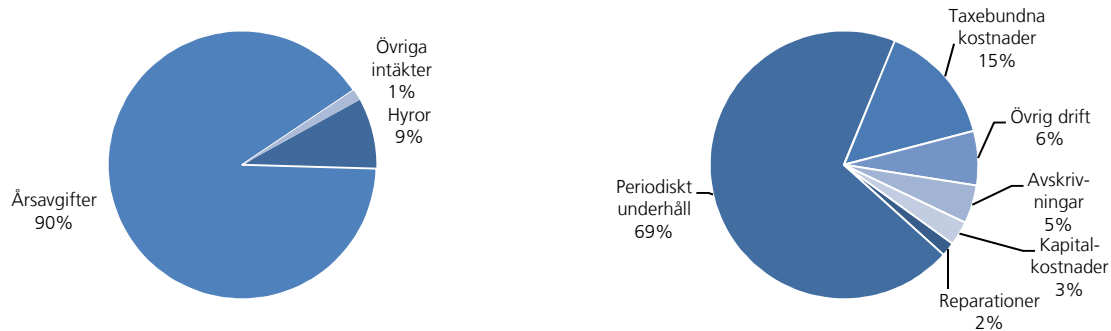
Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av fogar på fasad mot gården	2018	
Putsning av mur på gården	2018	Renovering och putsning av mur mot fastighet Karl Gustavsgatan
Fasad mot Viktoriagatan	2018	Omfattande renovering av fasad; underarbete färg och puts, putsning, uppbyggnad stuckatur, byte av samtliga plåtar och ventiler, målning av fasad samt fönsterbågar
Målning av fönsterbågar i trapphus	2018	
Byte av dräneringspump i källaren	2018	
Renovering av utvalda fönster mot gatan	2018	
Översyn och förbättring av fasad mot gatan	2018	Avtal upprättat. Genomförande sommaren 2018.
Porttelefon	2017	Modern porttelefon installerats.
Byte av elcentralen i källare	2016	Elcentralen bytt.
Renovering av fasadbalkong mot gatan	2015 - 2016	Balkongen var i dåligt skick och behövde restaureras samt nytt balkongräcke.
VVS	2015	VVS-besiktning som ledde till ett färre antal åtgärder.
Dagvatten innergård	2014	Läckage på dagvattnet utanför lgh 100 har åtgärdats, inkl nya rör samt platonmattisolering
El	2014 - 2015	Fasadsanering El
Balkongbyggnation	2014	5 medlemmar fick balkong mot gård.
Garagetak	2013	Renovering och ommålning av garagetaket.
Projekt innergården	2013	Nybyggnation av soprum. Borttagande av 2 p-platser varvid hyran per garage höjdes från 800 till 950 SEK/månad. Renovering utemöbler och div planteringar.
Färdigställande av projekt källare	2012 - 2013	Uppbyggnad av nya källarförråd, samt sanering av elen i källaren.
Färdigställande av projekt trappuppgångar	2012 - 2013	Renovering och ommålning av samtliga lägenhetsdörrar, balkongdörrar i B uppgången, samt fönster.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av pust i taket på vinden i B uppgången	2019	alt 2020
Översyn/reparation dränering och avlopp, samt utjämnning av gatstenen i portalen	2019	alt 2020
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Trappstädning	Finns Städ & Fönsterputs	
Bredband och TV	ComHem	

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 288 657	1 148 436
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	684 891	644 848
Finansiella intäkter	20	101
Minskning kortfristiga fordringar	0	463
Balkongfond	1 800	1 800
Ökning av långfristiga skulder	480 378	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 625
	1 167 089	718 837
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 846 091	488 203
Finansiella kostnader	57 061	70 460
Ökning av kortfristiga fordringar	4 604	0
Minskning av långfristiga skulder	0	19 952
Minskning av kortfristiga skulder	77 798	0
	1 985 554	578 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	470 192	1 288 657
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-818 465	140 222

*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

Genomförande av fasadprojektet:

- renovering av putsen och stuckaturerna
- byte av plåtarna
- målning av fasad och fönsterbågar
- putsning och målning av mur på innegården
- målning av garage
- lagning av murfogar på fasad mot gården

Utfört i linje med budget 1300kSEK, finansierat via kassa och ny kredit om 500kSEK.

Byte av dräneringspump i källaren

Styrelse har avslagit J Meyers ansökan om ytterligare andrahandsuthyrning

2 städdagar har genomförts

Nya stadgar (förändringar pga. ändringar i bostadsrättslagen samt i Bostadsrätternas mönsterstadgar) har antagits på extra stämma. 10 av 11 medlemmar deltog och röstade för förändringarna)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 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: 16

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	356	367	360
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 435	2 135	2 148	2 661
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	133	129	140	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	44	46	62
Soliditet (%)	27	44	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 310	-6	-103	-149
Nettoomsättning (tkr)	685	644	653	585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 537 m² bostäder och 67 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	1 547 328	0	0	1 547 328
Upplåtelseavgifter	341 615	0	0	341 615
Kapitaltillskott	612 563	0	0	612 563
Fond för yttre underhåll	357 458	107 661	-54 279	304 076
Balkongfond	9 200	0	1 800	7 400
S:a bundet eget kapital	2 868 164	107 661	-52 479	2 812 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-77 471	-107 661	48 535	-18 345
Årets resultat	-1 310 271	-1 310 271	5 744	-5 744
S:a ansamlad förlust	-1 387 741	-1 417 932	54 279	-24 089
S:a eget kapital	1 480 423	-1 310 271	1 800	2 788 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 310 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	30 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 661
summa balanserat resultat	-1 387 741
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	357 458
att i ny räkning överförs	-1 030 283

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	684 891	644 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	740
Summa rörelseintäkter		684 891	644 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 770 130	-446 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 961	-41 542
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 029	-92 029
Summa rörelsekostnader		-1 938 121	-580 233
RÖRELSERESULTAT		-1 253 230	64 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 061	-70 460
Summa finansiella poster		-57 041	-70 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 310 271	-5 744
ÅRETS RESULTAT		-1 310 271	-5 744

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 998 896	5 090 925
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 998 896	5 090 925
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 000 396	5 092 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	203	204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 479 916	1 284 046
Summa kortfristiga fordringar	480 119	1 284 250
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 156	11 886
Summa kassa och bank	2 156	11 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	482 275	1 296 136
SUMMA TILLGÅNGAR	5 482 671	6 388 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 888 943	1 888 943
Kapitaltillskott		612 563	612 563
Fond för yttre underhåll	Not 12	357 458	304 076
Balkongfond		9 200	7 400
Summa bundet eget kapital		2 868 164	2 812 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-77 471	-18 345
Årets resultat		-1 310 271	-5 744
Summa fritt eget kapital		-1 387 741	-24 089
SUMMA EGET KAPITAL		1 480 423	2 788 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	187 820	869 712
Summa långfristiga skulder		187 820	869 712
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 717 722	2 555 452
Leverantörsskulder		61 533	124 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	35 173	50 044
Summa kortfristiga skulder		3 814 428	2 729 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 482 671	6 388 561

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	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Inventarier	Slutavskriven	5 år
Balkonger	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	595 640	549 360
Årsavgifter - lokaler	21 721	21 721
Hyror garage	58 300	63 800
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Öresutjämning	-10	-13
	684 891	644 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	740
	0	740

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	10 365	13 950
	Gemensamma utrymmen	0	1 500
	Gård	1 017	2 375
	Förbrukningsmateriel	3 450	967
	Brandskydd	261	0
		15 093	18 792
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	8 817
	Lås	9 368	3 342
	VVS	23 749	16 947
	Elinstallationer	0	7 270
	Tak	638	0
		33 755	36 376
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	54 279
	Fasad	1 220 831	0
	Fönster	156 206	0
		1 377 037	54 279
	Taxebundna kostnader		
	El	14 900	14 714
	Värme	213 583	207 175
	Vatten	39 526	37 351
	Sophämtning/renhållning	23 397	22 353
		291 406	281 593
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 737	25 709
	Kabel-TV	12 062	11 892
		38 799	37 601
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 040	18 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 770 130	446 661
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	1 419
	Tele- och datakommunikation	300	145
	Föreningskostnader	388	526
	Fritids- och trivselkostnader	215	0
	Förvaltningsarvode	33 888	32 660
	Administration	11 665	2 982
	Konsultarvode	24 706	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 810
		75 961	41 542
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	20 000	20 000
	Förbättringar	12 029	12 029
	Uppskrivning byggnad	60 000	60 000
		92 029	92 029
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 809 609	2 809 609
	Utgående anskaffningsvärde	2 809 609	2 809 609
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	3 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-60 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-240 000	-180 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	2 700 000	2 760 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-478 684	-446 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 029	-32 029
	Utgående avskrivning enligt plan	-510 713	-478 684
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 998 896	5 090 925
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 141 071	1 141 071
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 687 000	12 687 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		35 887 000	35 887 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
	Lokaler	487 000	487 000
		35 887 000	35 887 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 000	11 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 000	11 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 000	-11 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 000	-11 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats	1 500	1 500		
		1 500	1 500		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	7 429	6 804		
	Skattefordran	4 451	471		
	Klientmedel hos SBC	468 036	1 276 771		
		479 916	1 284 046		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	304 076	266 998		
	Reservering enligt stadgar	107 661	107 661		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 279	-70 583		
	Vid årets slut	357 458	304 076		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,550 %	189 796	191 772	2024-12-01
	Handelsbanken	4,810 %	500 000	500 000	2019-09-01
	Handelsbanken	2,640 %	179 916	181 892	2019-12-01
	Nordea	0,880 %	1 065 830	571 500	2019-09-10
	Nordea	0,680 %	1 970 000	1 980 000	2019-08-08
	Summa skulder till kreditinstitut		3 905 542	3 425 164	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 717 722	-2 555 452	
			187 820	869 712	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 782 382 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 186 000	3 740 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	3 503	5 423
	Avgifter och hyror	31 670	44 621
		35 173	50 044

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För planerade underhållsarbeten se Teknisk status framtida arbete.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Lars Rune Eurenus Börjesson
Ordförande

Anna Beatrice Aurora Sörby
Sekreterare

Adam Karl Erik Österlund
Kassör

Per Anders Oscar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Ove Gert
Intern revisor