

Årsredovisning

för

Brf Åbyberget

769613-6436

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Åbyberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-03-24

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-01-09.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Hansson	ledamot, ordförande
Michael Andersson	ledamot, kassör
Carl-Johan Magnusson	ledamot, sekreterare
Christer Håkansson	suppleant

Firman tecknas av styrelsen.

Föreningens styrelse har inte haft några protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisor

Margaretha Andersson internrevisor

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Mölndal Rödingen 12 och 13 med adress Åbybergsgatan 43-45. Byggnaden omfattar 10 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 604 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	3
	2 rok	4
	3 rok	2
	4 rok	1

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2018 är 1 337 kr / lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre.

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
Ingående kassasaldo	493 852	422 629
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	423 476	417 572
Finansiella intäkter	0	15
Förändring kortfristiga skulder	9 544	0
	433 020	417 587
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	210 456	195 017
Räntekostnader/finansiella kostnader	73 821	74 965
Förändring kortfristiga fordringar	230	107
Förändring kortfristiga skulder	0	4 275
Amortering av föreningens lån	72 000	72 000
	356 507	346 364
Årets kassaförändring	76 513	71 223
Utgående kassasaldo	570 365	493 852

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Revisorsringen Sverige AB
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått:

I början av april gjordes det en OVK-besiktning (ventilation), vilken blev godkänd. Medlemmar i föreningen hade under våren en städdag. Under vårens städdag rensades rabatterna, blommor planterades osv. I slutet av augusti hyrdes det en skylift för att rätta till tegelpannor som hamnat fel efter en storm. I samband med detta gjordes även taket rent från mossa.

Verksamhet under det kommande året:

En ny städdag planeras in under våren. 2st altandörrar planeras att bytas ut. Offerter kommer att tas in.

Övrigt

För information till nya (och gamla) medlemmar: Det har tidigare beslutats att föreningen skall ha självförvaltning. Alla ska därför efter egen förmåga hjälpa till med att sköta de sysslor som hör fastigheten till.

Medlemsinformation

Föreningens 10 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 12 medlemmar.

Under året har inga överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	423	418	417	418
Soliditet (%)	66,61	66,02	65,33	64,35
Resultat efter finansiella poster tkr	64	72	11	33
Årsavgift / m ²	671	658	658	658
Lån / m ² bostadsyta kr	5 779	5 899	6 018	6 273
Genomsnittlig skuldränta %	2,11	2,10	2,00	3,00
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	49	46	43	43
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	125	120	156	103
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	30	30	34	35

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats på fastighetslånen.

Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 780 746	223 568	1 320 147	-274 120	72 116	7 122 457
Disposition av föregående års resultat:			24 100	48 016	-72 116	0
Årets resultat					63 710	63 710
Belopp vid årets utgång	5 780 746	223 568	1 344 247	-226 104	63 710	7 186 167

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-226 104
årets vinst	63 710
	-162 394

behandlas så att	
reservering underhållsfond	24 100
i ny räkning överföres	-186 494
	-162 394

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	423 475	415 972
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 600
Summa rörelseintäkter		423 475	417 572
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-36 104	-36 847
Driftskostnader	5	-142 189	-134 058
Förvaltningskostnader	6	-32 162	-24 112
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-75 489	-75 489
Summa rörelsekostnader		-285 944	-270 506
Rörelseresultat		137 531	147 066
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	15
Räntekostnader		-73 821	-74 965
Summa finansiella poster		-73 821	-74 950
Resultat efter finansiella poster		63 710	72 116
Resultat före skatt		63 710	72 116
Årets resultat		63 710	72 116

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 209 550	10 285 039
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 209 550	10 285 039
Summa anläggningstillgångar		10 209 550	10 285 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		303	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 094	7 894
Summa kortfristiga fordringar		8 397	8 167
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		570 365	493 852
Summa kassa och bank		570 365	493 852
Summa omsättningstillgångar		578 762	502 019
SUMMA TILLGÅNGAR		10 788 312	10 787 058

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 004 314	6 004 314
Underhållsfond		0	1 320 147
Fond för yttre underhåll		1 344 247	0
Summa bundet eget kapital		7 348 561	7 324 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 104	-274 120
Årets resultat		63 710	72 116
Summa fritt eget kapital		-162 394	-202 004
Summa eget kapital		7 186 167	7 122 457
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	3 418 750	3 490 750
Summa långfristiga skulder		3 418 750	3 490 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	72 000	72 000
Leverantörsskulder		19 508	18 170
Skatteskulder		26 520	25 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	65 367	57 851
Summa kortfristiga skulder		183 395	173 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 788 312	10 787 058

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	405 396	397 452
Hyresintäkter p-plats	18 080	18 520
	423 476	415 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	0	1 600
Övriga intäkter	5	0
	5	1 600

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	13 370	13 150
Fastighetsförsäkring	12 366	10 562
Reparationer fastighet	10 368	13 135
	36 104	36 847

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	29 774	27 703
Fjärrvärme	75 574	72 415
Vatten/Avlopp	18 170	17 984
Sophämtning/återvinning	18 671	15 956
	142 189	134 058

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	20 310	18 810
Administra kostnader	3 228	5 302
Konsultation	8 625	0
	32 163	24 112

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 780 745	10 780 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 780 745	10 780 745
Ingående avskrivningar	-495 706	-420 217
Årets avskrivningar	-75 489	-75 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-571 195	-495 706
Utgående redovisat värde	10 209 550	10 285 039
Taxeringsvärden byggnader	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärden mark	3 020 000	3 020 000
	8 020 000	8 020 000
Bokfört värde byggnader	7 397 932	7 473 421
Bokfört värde mark	2 811 618	2 811 618
	10 209 550	10 285 039

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 813	49 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 813	49 813
Ingående avskrivningar	-49 813	-49 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 813	-49 813
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 87 04387	2,09	2021-01-20	3 490 750	3 562 750
			3 490 750	3 562 750
Kortfristig del av långfristig skuld			72 000	30 000
Amortering inom 2-5 år: 288 000				
Amortering efter 5 år: 3 130 750				

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 714	8 894
Förutbetalda avgifter/hyror	37 588	32 253
Upplupen elkostnad	2 834	2 241
Upplupen värmekostnad	9 294	9 021
Upplupet förvaltningsarvode	6 635	5 135
Övriga upplupna kostnader	302	307
	65 367	57 851

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Mölndal den 15 / 4 2019



Håkan Hansson
Ordförande

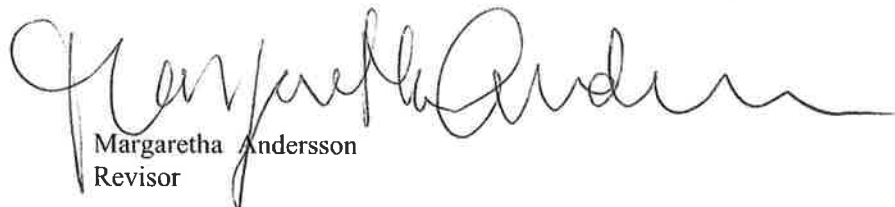


Carl-Johan Magnusson



Michael Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Margaretha Andersson
Revisor