allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Enen nr 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Enen nr 17

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1983-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Viktor Heimer	Ledamot
Christer Joakim Holmqvist	Ledamot
Birgit Irene Lindblad	Ledamot
Brita Anna-Karin Plantin	Ledamot
Maral Teke	Ledamot
Madelene Marianne Kristensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Östman	Ordinarie Intern

Valberedning
Per-Arne Augustsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VASASTADEN 10:17	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

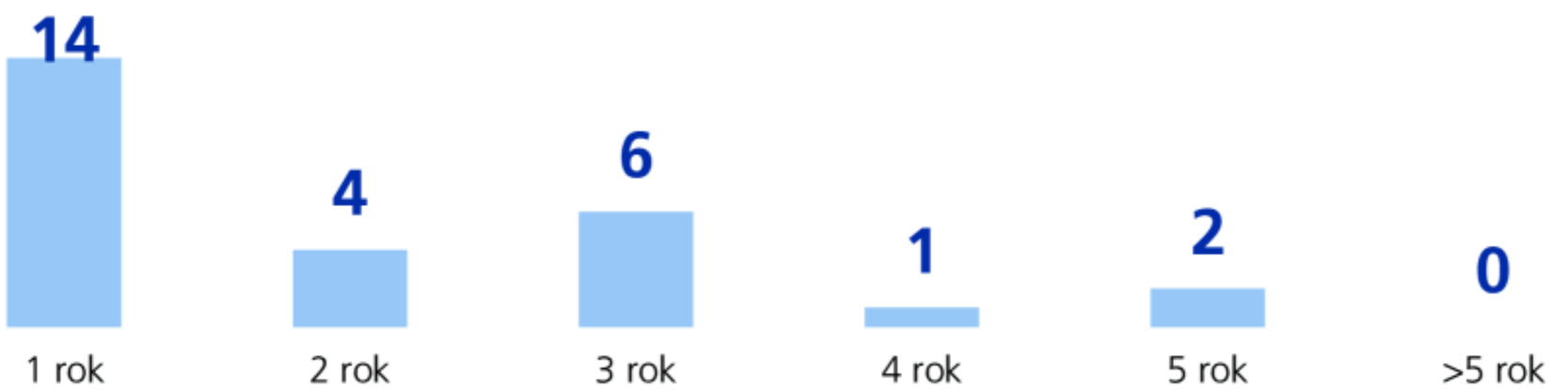
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 800 m², varav 1 800 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
vinrum
tvättstuga
övernattningsrum
snickarutrymme

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Armatur med inbyggd rörelsesensor utanför tvättstugan	2018	
Snickarrum i källare	2018	
Nytt skymningsrelä för utomhusbelysning	2018	
Godkänd utomhuskontakt med inbyggd jordfelsbrytare	2018	
Målning fasad mot gatan	2017	
Byte fläkt c-uppgång	2017	
Takfallsmålning mot gården	2016	
Taksäkerhetsarbete	2016	
Målning soptak	2016	
Ljuddämpning Vin källaren	2015	
Ny låskolv och gångled på porten vid gatan	2015	
källarmålning	2014 - 2015	
förberedelsearbete för kommande bastu tex avloppsledning	2014 - 2015	
optimering av värmesystemet och injusterng av detsamma	2014 - 2015	
takfallsmålning mot baksidan, trädgården	2014	
inredning av vinrum	2014 - 2015	
Ombyggnad fläktsystem B-uppgång	2013	
Förhöjning skorsten A+B uppgång	2013	
Byte fläktmotor C-uppgången	2012	
Omläggning plåttak	2011	Delvis, ovanför A-uppgången
Rengöring ventilation	2011 - 2012	
Byte fläktmotor A-uppgången	2011	
Fönstermålning mot innergård	2009	
Målning av styrelserum/övernattningsrum samt hall utanför tvättstuga	2009	
Omputsning av fasad	2005	Delvis omputsad
Omläggning av tak	2003	
Ommålningtrapphus och portgenomgång	2003	
Renovering av balkonger	1997	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	
Gångbryggor till samtliga fläktar/skorstenar på taket	2019	Utfört januari 2019
Energideklaration	2019	
Bastubygge	2019	
Träningsrum i källaren	2019	
Underhållsplan	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeoptimering och injustering	Egain och Qsec

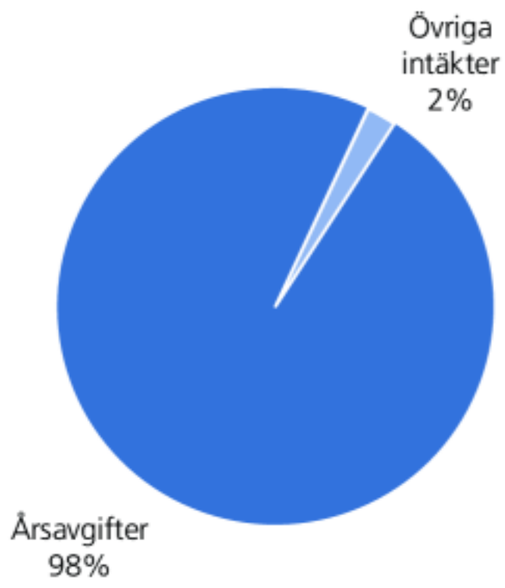
Föreningens ekonomi

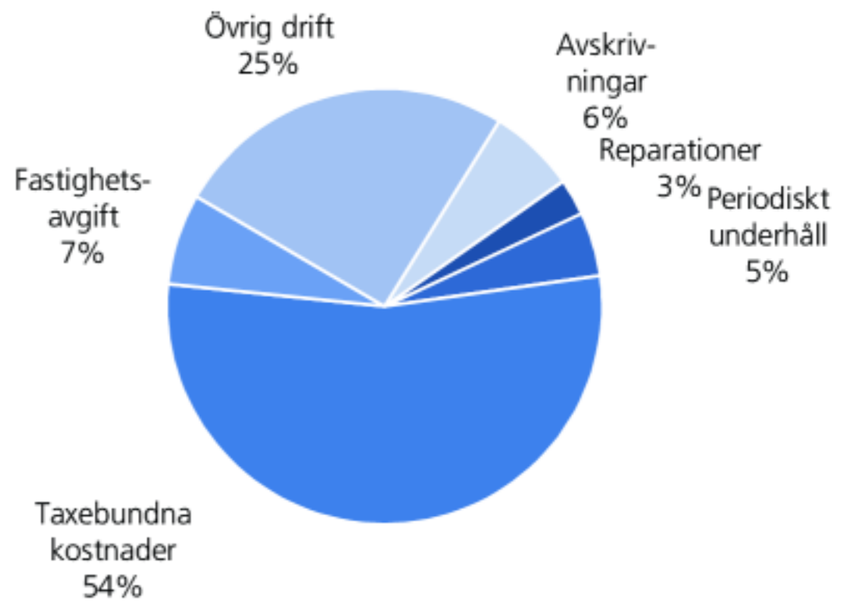
Föreningen har inga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**206 339**	**440 103**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	599 139	607 388
Finansiella intäkter	18	672
Ökning av kortfristiga skulder	12 540	0
	611 697	**608 060**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	498 617	817 709
Finansiella kostnader	3	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 859	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 115
	500 479	**841 824**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**317 557**	**206 339**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**111 218**	**-233 764**

*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

Se under Tekniskt status

Utomhuskontakt med jordfelsbrytare

Rörelsesensorarmatur utanför tvättstugan

Skymningsrelä för utomhusbelysning

Snickarrum i källaren inrett med ny belysning
Räddningstjänsten gjorde brandskyddskontroll (ska göras vart sjätte år).
Den påföljande sotningen gjordes 7 januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	326	318	307	269
Elkostnad/m² totalyta	12	11	12	14
Värmekostnad/m² totalyta	107	102	103	92
Vattenkostnad/m² totalyta	22	24	24	21
Soliditet (%)	97	97	97	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	-244	-141	-190
Nettoomsättning (tkr)	595	581	557	483

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 800 m² bostäder.

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	1 916 285	0	0	1 916 285
Upplåtelseavgifter	3 838 730	0	0	3 838 730
Fond för yttre underhåll	333 245	145 800	-355 032	542 477
S:a bundet eget kapital	**6 088 260**	**145 800**	**-355 032**	**6 297 492**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 965 104	-145 800	111 475	-2 930 779
Årets resultat	66 628	66 628	243 557	-243 557
S:a ansamlad förlust	**-2 898 476**	**-79 172**	**355 032**	**-3 174 336**
S:a eget kapital	**3 189 784**	**66 628**	**0**	**3 123 156**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 819 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 800
summa balanserat resultat	**-2 898 476**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 500
att i ny räkning överförs	**-2 872 976**

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	594 824	580 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 315	26 407
Summa rörelseintäkter		**599 139**	**607 388**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-450 517	-801 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 100	-49 272
Personalkostnader	Not 6	0	32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 908	-33 908
Summa rörelsekostnader		**-532 526**	**-851 617**
RÖRELSERESULTAT		**66 613**	**-244 229**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	0
Summa finansiella poster		**15**	**672**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**66 628**	**-243 557**
ÅRETS RESULTAT		**66 628**	**-243 557**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 962 592	2 996 501
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 962 592**	**2 996 501**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 600**	**1 600**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 964 192**	**2 998 101**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 489	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	317 927	205 682
Summa kortfristiga fordringar		**319 416**	**205 682**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	657
Summa kassa och bank		**0**	**657**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**319 416**	**206 339**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 283 608**	**3 204 440**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 015	5 755 015
Fond för yttre underhåll	Not 11	333 245	542 477
Summa bundet eget kapital		**6 088 260**	**6 297 492**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 965 104	-2 930 779
Årets resultat		66 628	-243 557
Summa fritt eget kapital		**-2 898 476**	**-3 174 336**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 189 784**	**3 123 156**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 260	28 104
Skatteskulder		3 427	3 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	51 137	49 971
Summa kortfristiga skulder		**93 824**	**81 284**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 283 608**	**3 204 440**

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
Fastighetsförbättringar	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	586 096	572 951
Avgift andrahandsuthyrning	8 708	8 004
Öresutjämning	20	26
	594 824	**580 981**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Återbäring försäkringsbolag	4 315	6 831
Övriga intäkter	0	19 576
	4 315	**26 407**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	425
Städning enligt beställning	2 100	4 200
Gård	1 701	0
Serviceavtal	9 898	10 149
Förbrukningsmateriel	200	1 723
Brandskydd	9 996	0
	23 894	**16 497**
Reparationer		
Tvättstuga	139	4 472
Källare	1 450	0
VVS	0	3 000
Ventilation	1 410	21 803
Elinstallationer	9 579	0
Fasad	0	4 875
Vattenskada	2 125	19 073
	14 703	**53 223**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	312 782
Ventilation	0	42 250
Elinstallationer	25 500	0
	25 500	**355 032**
Taxebundna kostnader		
El	22 472	19 749
Värme	193 190	184 031
Vatten	40 233	42 341
Sophämtning/renhållning	31 093	29 461
	286 988	**275 582**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	29 942	28 858
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	3 740
Kabel-TV	33 391	32 855
	63 333	**65 453**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**36 099**	**35 505**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**450 517**	**801 292**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	306
Tele- och datakommunikation	0	500
Föreningskostnader	388	0
Styrelseomkostnader	0	4 600
Förvaltningsarvode	39 047	37 630
Administration	1 635	1 306
Konsultarvode	2 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
	48 100	**49 272**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	-25 000
Sociala kostnader	0	-7 855
	0	**-32 855**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	23 848	23 848
Förbättringar	10 060	10 060
	33 908	**33 908**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 772 704	4 772 704
Utgående anskaffningsvärde	**4 772 704**	**4 772 704**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 776 203	-1 742 295
Årets avskrivningar enligt plan	-33 908	-33 908
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 810 112**	**-1 776 203**
Planenligt restvärde vid årets slut	**2 962 592**	**2 996 501**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 284 140	1 284 140
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	48 600 000	**48 600 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 600 000	48 600 000
	48 600 000	**48 600 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
	1 600	**1 600**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	370	0
Klientmedel hos SBC	317 557	205 682
	317 927	**205 682**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	542 477	534 012
Reservering enligt stadgar	145 800	145 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-355 032	-137 335
Vid årets slut	**333 245**	**542 477**

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifter och hyror	51 137	49 971
	51 137	**49 971**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gångbryggor på taket mellan skorstenar och fläktar installerades januari 2019

Basturummet i källaren inkluderar även dusch och toalett

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 3 2019

Per Viktor Heimer
Ledamot

Christer Joakim Holmqvist
Ledamot

Birgit Irene Lindblad
Ledamot

Brita Anna-Karin Plantin
Ledamot

Maral Teke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2019

Håkan Östman
Intern revisor

Revisionsberättelse Brf Enen nr 17

Haga Kyrkogata 20, 411 23 Göteborg

Vid granskning av årsredovisningen för Brf Enen nr 17, tiden 2018-01-01 till 2018-12-31, har jag funnit den vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att fastställa resultat- och balansräkningen och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 31 mars 2019

Håkan Östman
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	586 000	586 096	586 074
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 708	2 000
Öresutjämning	0	20	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 315	0
	586 000	**599 139**	**588 074**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning enligt beställning	-3 000	-2 100	-2 200
Gård	-1 000	-1 701	0
Serviceavtal	-11 000	-9 898	-10 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-200	0
Brandskydd	0	-9 996	0
	-16 000	**-23 894**	**-12 400**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-139	0
Källare	0	-1 450	0
Ventilation	0	-1 410	0
Elinstallationer	0	-9 579	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-3 000
Vattenskada	0	-2 125	0
	-67 000	**-14 703**	**-43 000**
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-15 000
Elinstallationer	0	-25 500	0
	0	**-25 500**	**-15 000**
Taxebundna kostnader			
El	-22 000	-22 472	-23 300
Värme	-196 000	-193 190	-185 000
Vatten	-44 000	-40 233	-45 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-31 093	-32 000
	-294 000	**-286 988**	**-285 300**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 942	-29 500
Markhyra/vägavgift/avgäld	-4 000	0	0
Kabel-TV	-34 000	-33 391	-33 500
	-69 000	**-63 333**	**-63 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-36 099	-35 000
	-40 000	**-36 099**	**-35 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-500
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Föreningskostnader	0	-388	0
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-8 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-39 047	-38 900
Administration	-2 000	-1 635	-2 000
Konsultarvode	0	-2 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 200
	-54 000	**-48 100**	**-54 600**

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 848	-23 848
Förbättringar	-7 000	-10 060	-10 060
	-31 000	**-33 908**	**-33 908**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-571 000**	**-532 526**	**-542 208**
RÖRELSERESULTAT	**15 000**	**66 613**	**45 866**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	0	**15**	**0**
RESULTAT	**15 000**	**66 628**	**45 866**