allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Kolonigatan 3

769609-4098

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Kolonigatan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

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 2003-03-07 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-09-11.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Peter Wessberg	ledamot, ordförande
Andreas Hackl	ledamot
Marcus Olsson	ledamot
Johan Nilsson	ledamot
Anna Aasheim	ledamot
Edward Hielte	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Fredrik Wallén	internrevisor

Valberedning

Peter Wessberg	sammankallande

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Landala 28:12 med adress Kolonigatan 3 och Fyrverkaregatan 2. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 18 st bostadsrätter med sammanlagd bostadsarea som uppgår till 1.182 m² samt 2 st lokaler om 76 m².

Byggnaden uppfördes 1933-34 och anses vara välbevarad och har en tidstypisk exteriör och utgör ett bra exempel på landshövdingehus från perioden 1930-40. Området bebyggdes mellan 1929 och 1935 och är betecknat som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Arkitekter var bl a J Jarlén och G Gillermo.

Fastighetens tekniska status
Energideklaration är utförd 2008-06-26 av Göteborg Energi, den gäller i 10 år.
Husets energianvändning: 131 kWh/m² och år, varav 9 kWh/m². Liknande hus 100-122 kWh/m² och år.

Totalrenoverat hyreslokalen Fyrverkaregatan 2, samt pentry och toalett i hyreslokal Kolonigatan 3A. 2016
Underhålls- och brandbesiktning av fastigheten gjordes 2015. Underhållsplan och plan för Systematiskt brandskyddsarbete togs därmed fram.

Takbeläggning och tätskikt har bytts ut, samt takkupor har renoverats och takfönster har bytts, 2015

Hela fasaden på fastigheten har bytts tillsammans med fönsterfoder och bleck. Även avvattningssystemet byttes i samband med detta 2014.

Samtliga lägenhetsdörrar har bytts till Daloc säkerhetsdörr klass 3 med 30 min brandskydd, dörrkik och 38dB ljudisolering 2014.

Förrådsdörrar byttes ut 2014.

I samband med nya lägenhetsdörrar (2014)så sattes även postboxar in i varje trappuppgång.

Tidningshållare för morgontidning finns vid varje dörr.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) blev godkänd 2014.

Innergården iordninggjordes 2011-12 tillsammans med en pergola för växtlighet.

Samtliga stammar i huset har spolats 2012.

I fastigheten finns ett cykelförråd.

Uppvärmning består av fjärrvärme.

I huset finns Com Hem som TV/bredbandsleverantör.

Sophantering med sopsortering finns i soprummet med ingång från Kolonigatan 3.

Fastigheten har 2 tillhörande parkeringsplatser som hyrs ut årsvis.

Föreningen har en tvättstuga utrustad med 2 st tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Det finns tre tvättpass/dag (08-20) veckans alla dagar. Bokning sker via vår hemsida.

Varje år genomförs 2 städdagar. En för vårstädning där utemöbler tas fram och blommor och växter sätts i jord. I samband med denna så hålls även Årsstämman. Den andra är höststädning då huset förbereds för höst och vinter och möbler tas in och rengörs.

Trappstädning görs av medlemmarna i respektive trappuppgång.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	**Lägenhetstyp**	**Antal**
	1 rok	1
	2 rok	10
	3 rok	6
	4 rok	1

Föreningens lokaler
Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	**Yta:**	**Löptid:**
Kontor	36	Tillsvidare
Kontor	40	Vakant

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	**2017**	**2016**
Ingående kassasaldo	**346 590**	**364 520**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	829 888	813 869
Finansiella intäkter	0	33
Ny belåning	800 000	700 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	5 468
Förändring kortfristiga skulder	61 989	0
	1 691 877	**1 519 370**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 393 912	671 011
Räntekostnader/finansiella kostnader	156 598	149 648
Förändring kortfristiga fordringar	6 466	0
Förändring kortfristiga skulder	0	653 541
Amortering av föreningens lån	63 100	63 100
	1 620 076	**1 537 300**
Årets kassaförändring	**71 801**	**- 17 930**
Utgående kassasaldo	**418 391**	**346 590**

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av Revisorsringen Sverige AB.
Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Radonmätning genomförd med godkänt resultat, 2017

Helt ny dränering av grunden runt om hela huset, 2017

Helt ny framsida, med tillhörande blomsterbrunn, tydligare parkeringsplatser och bättre tillgänglighet för sophantering.

Medlemsinformation
Föreningens 18 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 29 medlemmar vid årets ingång och 28 medlemmar vid årets utgång

Under året har fyra överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning tkr	830	814	830	755
Soliditet (%)	45,83	50,34	50,79	58,90
Resultat efter finansiella poster tkr	-903	-189	-1 857	-1 572
Genomsnittlig årsavgift / m²	624	623	610	567
Lån / m² bostadsyta kr	8 394	7 771	7 232	6 680
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	1	2
Elkostnad / m² bostadsyta kr	15	15	14	17
Värmekostnad / m² bostadsyta kr	100	108	92	93
Vattenkostnad / m² bostadsyta kr	37	36	34	33

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift/kapita l.**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	11 342 825	952 734	107 900	-2 684 566	-188 796	**9 530 097**
Disposition av föregående års resultat:			67 900	-256 696	188 796	**0**
Årets resultat					-902 661	**-902 661**
Belopp vid årets utgång	**11 342 825**	**952 734**	**175 800**	**-2 941 262**	**-902 661**	**8 627 436**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 941 262
årets förlust	-902 661
	-3 843 923
behandlas så att	
reservering underhållsfond	67 900
i ny räkning överföres	-3 911 823
	-3 843 923

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	817 116	809 464
Övriga rörelseintäkter	3	12 772	4 405
Summa rörelseintäkter		**829 888**	**813 869**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 064 642	-369 558
Driftskostnader	5	-251 080	-253 915
Förvaltningskostnader	6	-42 709	-47 538
Personalkostnader	7	-35 481	0
Avskrivningar		-182 039	-182 039
Summa rörelsekostnader		**-1 575 951**	**-853 050**
Rörelseresultat		**-746 063**	**-39 181**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	33
Räntekostnader		-156 598	-149 648
Summa finansiella poster		**-156 598**	**-149 615**
Resultat efter finansiella poster		**-902 661**	**-188 796**
Resultat före skatt		**-902 661**	**-188 796**
Årets resultat		**-902 661**	**-188 796**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	18 076 991	18 226 380
Maskiner och inventarier	9	312 966	345 616
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 389 957**	**18 571 996**
Summa anläggningstillgångar		**18 389 957**	**18 571 996**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 552	0
Övriga fordringar		3 300	2 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 620	8 428
Summa kortfristiga fordringar		**17 472**	**11 006**
Kassa och bank			
Kassa och bank		418 391	346 590
Summa kassa och bank		**418 391**	**346 590**
Summa omsättningstillgångar		**435 863**	**357 596**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 825 820**	**18 929 592**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 342 825	11 342 825
Upplåtelseavgifter		952 734	952 734
Underhållsfond		175 800	107 900
Summa bundet eget kapital		**12 471 359**	**12 403 459**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 941 262	-2 684 566
Årets resultat		-902 661	-188 796
Summa fritt eget kapital		**-3 843 923**	**-2 873 362**
Summa eget kapital		**8 627 436**	**9 530 097**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	9 858 825	9 121 925
Summa långfristiga skulder		**9 858 825**	**9 121 925**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	63 100	63 100
Leverantörsskulder		13 519	29 301
Skulder till koncernföretag		3 280	0
Övriga skulder		0	8 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	259 660	176 684
Summa kortfristiga skulder		**339 559**	**277 570**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 825 820**	**18 929 592**

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	10-25 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	737 729	736 229
Hyresintäkt lokaler	74 187	63 635
Hyresintäkt p-plats	5 200	9 600
	817 116	**809 464**

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	4 468	0
Pantsättningsavgifter	2 688	886
Övriga intäkter	5 616	3 520
	12 772	**4 406**

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	29 960	29 114
Fastighetsförsäkring	22 158	21 375
Reparationer fastighet	73 286	14 915
Underhåll fastighet	932 968	295 354
Fastighetsskötsel	0	2 560
Väghållning/snöröjning	6 270	6 240
	1 064 642	**369 558**

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	18 047	17 908
Fjärrvärme	118 687	127 288
Vatten/Avlopp	43 971	43 009
Sophämtning/återvinning	45 485	41 402
Kabel-TV	24 890	24 308
	251 080	**253 915**

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port-/Hisstelefon	4 560	3 278
Ekonomisk förvaltning	19 476	23 527
Konsultarvoden	9 731	16 641
Administrativa kostnader	8 942	4 092
	42 709	**47 538**

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2017	2016
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	27 000	0
Sociala kostnader	8 481	0
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**35 481**	**0**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 960 015	18 960 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 960 015**	**18 960 015**
Ingående avskrivningar	-733 635	-584 246
Årets avskrivningar	-149 389	-149 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-883 024**	**-733 635**
Utgående redovisat värde	**18 076 991**	**18 226 380**
Taxeringsvärden byggnader	13 070 000	13 070 000
Taxeringsvärden mark	9 559 000	9 559 000
	22 629 000	**22 629 000**
Bokfört värde byggnader	13 613 977	13 763 366
Bokfört värde mark	4 463 014	4 463 014
	18 076 991	**18 226 380**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 013	578 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**578 013**	**578 013**
Ingående avskrivningar	-232 397	-199 747
Årets avskrivningar	-32 650	-32 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-265 047**	**-232 397**
Utgående redovisat värde	**312 966**	**345 616**

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 164693	1,45	2018-01-04	1 721 925	1 785 025
Stadshypotek 164694	1,45	2017-12-30	0	3 000 000
Stadshypotek 164695	1,82	2019-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 231112	1,72	2020-09-30	700 000	700 000
Stadshypotek 255923	1,9	2021-01-30	700 000	700 000
Stadshypotek 352150	1,72	2022-06-01	800 000	0
Stadshypotek 393778	1,30	2020-12-30	3 000 000	0
			9 921 925	**9 185 025**
Kortfristig del av långfristig skuld			63 100	63 100
Amortering åren 2-4	252 400			
Amortering efter år 5	9 606 425			

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode	35 483	27 000
Upplupna räntekostnader	19 289	26 757
Förskottsbetalda avgifter/hyror	63 339	84 388
Göteborg Energi	17 518	17 725
Göteborgs Stad	10 619	11 327
Renova	1 236	938
Revisorsringen	8 846	8 245
SSV Bygg AB	100 000	0
Övriga upplupna kostnader	3 330	304
	259 660	**176 684**

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	**11 800 000**

Göteborg 2018 - 05 - 01

Peter Wessberg
Ordförande

Andreas Hackl

Marcus Olsson

Anna Aasheim

Johan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 09

Fredrik Wallén
Revisor

allabrf.se

Göteborg 9/5-2018

Jag har idag 9/5-18 gått igenom hela bostadsrättsföreningen Kolonigatan 3's redovisning. Alla verifikat stämmer. Alla utlägg är redovisade. Jag har utöver detta haft ett kontinuerligt samtal med bostadsrättsföreningens ordförande under året om styrelsens arbete.

Enligt svensk revisionssed samt enligt mitt ödmjuka omdöme så har styrelsen 2017 gjort ett utmärkt arbete. Jag rekommenderar därmed att stämman ger sagda styrelse ansvarsfrihet samt stort beröm och erkännande för mycket gott och mycket bra arbete.

Fredrik Wallén

Lekmannarevisor för året 2017.