allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Kolonigatan 3

769609-4098

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kolonigatan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2018-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Peter Wessberg	ledamot, ordförande
Andreas Hackl	ledamot
Marcus Olsson	ledamot
Anna Aasheim	ledamot
Angelica Magnusson	ledamot

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

Föreningens styrelse har hållit 8 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
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.2017

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.

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 (08-21) 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	2019-12-31

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	**2018**	**2017**
Ingående kassasaldo	**418 391**	**346 590**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	850 176	829 888
Finansiella intäkter	0	0
Ny belåning	0	800 000
Förändring kortfristiga fordringar	459	0
Förändring kortfristiga skulder	105 787	61 989
	956 422	**1 691 877**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	761 213	1 393 912
Räntekostnader/finansiella kostnader	157 555	156 598
Förändring kortfristiga fordringar	0	6 466
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	63 100	63 100
	981 868	**1 620 076**
Årets kassaförändring	**- 25 446**	**71 801**
Utgående kassasaldo	**392 945**	**418 391**

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
Samtliga stammar i huset har spolats 2018.

Byte av ventiler och termostater i samtliga värme-element i fastigheten. 2018.

Installation av nytt fiberfastighetsnät för Internet samt anslutning mot Telia och öppen fiber som tas i bruk 2019.

Medlemsinformation
Föreningens 18 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 28 medlemmar vid årets ingång och 26 medlemmar vid årets utgång

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning tkr	850	830	814	830
Soliditet (%)	44,99	45,83	50,34	50,79
Resultat efter finansiella poster tkr	-251	-903	-189	-1 857
Genomsnittlig årsavgift / m²	624	624	623	610
Lån / m² bostadsyta kr	8 341	8 394	7 771	7 232
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	1
Elkostnad / m² bostadsyta kr	19	15	15	14
Värmekostnad / m² bostadsyta kr	103	100	108	92
Vattenkostnad / m² bostadsyta kr	35	37	36	34

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift/kapital.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 342 825	952 734	175 800	-2 941 261	-902 661	**8 627 437**
Disposition av föregående års resultat:			67 900	-970 561	902 661	**0**
Årets resultat					-250 631	**-250 631**
Belopp vid årets utgång	**11 342 825**	**952 734**	**243 700**	**-3 911 822**	**-250 631**	**8 376 806**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 911 822
årets förlust	-250 631
	-4 162 453

behandlas så att	
reservering underhållsfond	67 900
i ny räkning överföres	-4 230 353
	-4 162 453

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	847 635	817 116
Övriga rörelseintäkter	3	2 541	12 772
Summa rörelseintäkter		**850 176**	**829 888**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-427 104	-1 064 642
Driftskostnader	5	-247 728	-251 080
Förvaltningskostnader	6	-48 742	-42 709
Personalkostnader	7	-37 639	-35 481
Avskrivningar		-182 039	-182 039
Summa rörelsekostnader		**-943 252**	**-1 575 951**
Rörelseresultat		**-93 076**	**-746 063**
Finansiella poster			
Räntekostnader		-157 555	-156 598
Summa finansiella poster		**-157 555**	**-156 598**
Resultat efter finansiella poster		**-250 631**	**-902 661**
Resultat före skatt		**-250 631**	**-902 661**
Årets resultat		**-250 631**	**-902 661**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 927 602	18 076 991
Maskiner och inventarier	9	280 316	312 966
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 207 918**	**18 389 957**
Summa anläggningstillgångar		**18 207 918**	**18 389 957**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 552
Övriga fordringar		2 929	3 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 084	9 620
Summa kortfristiga fordringar		**17 013**	**17 472**
Kassa och bank			
Kassa och bank		392 945	418 391
Summa kassa och bank		**392 945**	**418 391**
Summa omsättningstillgångar		**409 958**	**435 863**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 617 876**	**18 825 820**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 342 825	11 342 825
Upplåtelseavgifter		952 734	952 734
Underhållsfond		243 700	175 800
Summa bundet eget kapital		**12 539 259**	**12 471 359**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 911 822	-2 941 262
Årets resultat		-250 631	-902 661
Summa fritt eget kapital		**-4 162 453**	**-3 843 923**
Summa eget kapital		**8 376 806**	**8 627 436**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	9 795 725	9 858 825
Summa långfristiga skulder		**9 795 725**	**9 858 825**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	63 100	63 100
Leverantörsskulder		199 348	13 519
Skulder till koncernföretag		1 287	3 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	181 610	259 660
Summa kortfristiga skulder		**445 345**	**339 559**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 617 876**	**18 825 820**

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

	2018	2017
Årsavgifter	737 729	737 729
Hyresintäkt lokaler	99 347	74 187
Hyresintäkt p-plats	10 560	5 200
	847 636	**817 116**

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	1 156	4 468
Pantsättningsavgifter	1 365	2 688
Övriga intäkter	20	5 616
	2 541	**12 772**

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	30 356	29 960
Fastighetsförsäkring	19 912	22 158
Reparationer fastighet	225 144	73 286
Underhåll fastighet	145 317	932 968
Väghållning/snöröjning	6 375	6 270
	427 104	**1 064 642**

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	22 508	18 047
Fjärrvärme	122 261	118 687
Vatten/Avlopp	41 130	43 971
Sophämtning/återvinning	36 617	45 485
Kabel-TV	25 212	24 890
	247 728	**251 080**

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Port-/Hisstelefon	4 789	4 560
Ekonomisk förvaltning	19 476	19 476
Konsultarvoden	16 913	9 731
Administrativa kostnader	7 564	8 942
	48 742	**42 709**

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2018	2017
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	28 640	27 000
Sociala kostnader	8 999	8 481
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**37 639**	**35 481**

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 960 015	18 960 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 960 015**	**18 960 015**
Ingående avskrivningar	-883 024	-733 635
Årets avskrivningar	-149 389	-149 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 032 413**	**-883 024**
Utgående redovisat värde	**17 927 602**	**18 076 991**
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	13 464 588	13 613 977
Bokfört värde mark	4 463 014	4 463 014
	17 927 602	**18 076 991**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 013	578 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**578 013**	**578 013**
Ingående avskrivningar	-265 047	-232 397
Årets avskrivningar	-32 650	-32 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-297 697**	**-265 047**
Utgående redovisat värde	**280 316**	**312 966**

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 164693	1,45	2019-01-04	1 658 825	1 721 925
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	800 000
Stadshypotek 393778	1,30	2020-12-30	3 000 000	3 000 000
			9 858 825	**9 921 925**
Kortfristig del av långfristig skuld			63 100	63 100
Amortering åren 2-4	252 400			
Amortering efter år 5	9 543 325			

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet styrelsearvode	36 929	35 483
Upplupna räntekostnader	26 019	19 289
Förskottsbetalda avgifter/hyror	67 439	63 339
Göteborg Energi	19 425	17 518
Göteborgs Stad	10 300	10 619
Renova	1 185	1 236
Revisorsringen	17 246	8 846
SSV Bygg AB	0	100 000
Övriga upplupna kostnader	3 067	3 330
	181 610	**259 660**

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	**11 800 000**

Göteborg 2019 - 04 - 14

Peter Wessberg
Ordförande

Andreas Hackl

Marcus Olsson

Angelica Magnusson

Anna Aasheim

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 15

Fredrik Wallén
Revisor

allabrf.se

Göteborg 2019-04-15

Jag har idag 15/4-19 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 2018 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 2018.