allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Vestersol

757202-4094

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vestersol 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 1934-04-24 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-08-19.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Conrad Lauritsen	ledamot, ordförande	
Bernt Schechinger	ledamot, vice ordförande	
Hanna Hvarfven	ledamot, kassör	
Lovisa Gransson	ledamot, sekreterare	
Christopher Westberg	suppleant	
Sara Stange	suppleant	
Adam Frediksson	suppleant	(avflyttad)

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

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Lundquister	Internrevisor
Veronika Knudsen	Internrevisor
Olof Jansson	Revisorssuppleant

Valberedning

Maria Fändriks	sammankallande
Amanda Blennow	

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Landala 29:29, med adress Egnahemsvägen 18 - 20.
På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 26 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 1.192 m².

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
1	rok	16
2	rok	7
3	rok	3

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar

	2017	2016
Ingående kassasaldo	**370 159**	**486 975**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	710 396	715 631
Finansiella intäkter	3	74
Ny belåning	0	477 735
Förändring kortfristiga fordringar	0	11 247
Förändring kortfristiga skulder	0	19 143
	710 399	**1 223 830**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	530 892	704 383
Räntekostnader/finansiella kostnader	14 352	12 807
Anskaffning anläggningstillgångar	0	605 222
Förändring kortfristiga fordringar	481	0
Förändring kortfristiga skulder	16 138	0
Amortering av föreningens lån	23 012	18 234
	584 875	**1 340 646**
Årets kassaförändring	**125 524**	**- 116 816**
Utgående kassasaldo	**495 683**	**370 159**

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av avlopp under golv

Samtliga avloppsrör under mark filmades under 2015 för att dokumentera status och ge styrelsen underlag för beslut om vad som behöver göras för att dels långsiktigt säkra att stammarna är intakta och kortsiktigt åtgärda akuta brister. Inspektionen visade på flera skador bland annat några köksavlopp i Egnahemsvägen 20 som var helt sönder under mark.
Styrelsen tog in en firma som bröt upp källargolvet och bytte ut tre trasiga köksavloppsgrenar från vertikal del fram till huvudledningen.
Under året har styrelsen upphandlat en konsult vars uppdrag har varit att utarbeta offertunderlag, hämta in och utvärdera offerter och därefter hjälpt styrelsen att välja ”rätt” entreprenör för renovering av alla avlopp under källargolv. Konsulten skall senare även utarbeta avtalsförslag och vara behjälplig med avtalsförhandlingar samt därefter följa arbetet och utvärdera resultat mm.

Övriga åtgärder

I ett källarförråd vid E-uppgången har vi haft en sättningsskada som har åtgärdats av hantverkare under våren 2017.

Bekämpning av skadedjur

Avtal med Anticimex om placering av två skadedjursbekämpare i avloppsbrunnar i gatan på Egnahemsvägen har sagts upp efter ett års testprojekt. Styrelsen bedömde att denna åtgärd inte visade något mätbara resultat. Efter att bekämparna tagits bort har inte antalet observerade råttor ökat. Anticimex gör löpande inspektioner och gör bedömningen att råttorna inte har sina boställen på vår gård.

TV

Föreningen har tillgång till 16 kabel TV kanaler via vårt antennät. Den nuvarande styrelsen vet inte hur vi fått tillgång till dessa kanaler och vi betalar heller inget för detta. I höstas slutade plötsligt de 16 kanalerna att fungera. Eftersom vi inte vet hur vi fått den här tjänsten kunde vi inte heller felanmäla. Efter ca fjorton dagar började lika plötsligt de 16 kanalerna att fungera igen.
Det är uppenbart att med den här lösningen kan vi inte lita på att vi har kontinuerlig tillgång till TV! Styrelsen har därför tagit in offert från Bredbandsbolaget som redan levererar bredband för WiFi och telefoni. Några medlemmar köper redan bredbands-TV från Bredbandsbolaget. Under 2018 bör styrelsen ta ett beslut om att köpa in denna tjänst. Medlemmarna har fått information om projektet men styrelsen vill ha tydligare besked för eller emot innan beslut tas.

Övrigt löpande underhåll

Årlig takinspektion är genomförd.
Tvättstugans maskiner reparerats och servats enligt avtal med Electrolux. Den äldre maskinen börjar sjunga på sista versen men bedöms kunna fungera ännu ett tag.
Elsystemet
”Vår” elektriker har sett över delar av vårt elsystem. Arbetena har genomförts under försommaren 2017.
<u>Trädgårdsgruppen</u>
Gruppen svarar för underhåll och skötsel av vår trädgård och tar fram arbetsuppgifter till fixardagarna. Några medlemmar odlar i pallkragar. Villkoren är att de skall skötas och att gräset mellan kragarna måste klippas.
<u>Fastighetsgruppen</u>
Fastighetsgruppen bedömer fastighetens och de tekniska systemens status och tar fram förslag till åtgärder.
Dörrfoder och dörrlister vid de nya lägenhetsdörrarna har målats om i samma nyans som de nya dörrarna i fyra av fem trapphus. Arbetet har utförts av medlem. Återstående målningsarbete sker under 2018.
En viktig uppgift är att uppdatera vår underhållsplan. Underhållsplanen är uppdaterad i februari 2018.
Fastighetsgruppen tar fram arbetsuppgifter till fixardagarna.

Gruppen ser till så att det finns förbrukningsmaterial såsom glödlampor, städartiklar mm, så att medlemmar kan byta ut trasiga glödlampor i allmänna utrymmen.
Trapporna i uppgång C har bonats på försök. Efter en positiv utvärdering kommer samtliga trappor att bonas. Detta sker på tid av året då trapporna används lite eftersom de måste stängas av en kortare tid.
Löpande fönsterunderhåll har utförts under säsong
Fixardagar
Har genomförts som tidigare på våren och hösten. Uppslutningen har varit bra och många arbetsuppgifter har utförts.

Övrigt
Portlås: underhåll och utbyte av vissa enheter har genomförts
Återvinning: Styrelsen försöker på olika sätt att informera om hur kärlen skall skötas och om risker med skadedjur mm. Återvinning av tidningspapper och pappersförpackningar är en service för medlemmarna eftersom avståndet till närmaste återvinning är relativt stort. Styrelsen har påtala detta för återvinningsföretaget.
Medlemsinformation: medlemmarna önskar information via nyhetsbrev, anslag och information i brevinkast
Styrelsearvoden: oförändrade under året
Styrelsen har beslutat att höja ersättningarna för snöröjning. Höjt timarvode och en ”jour”-ersättning för respektive ansvarsvecka. Ansvarsfördelningen har blivit tydligare och påminnelserutiner har införts.

Planerat underhåll och övriga åtgärder under 2018
Renoveringen av avlopp under källargolv kommer att ske under 2018. På ett styrelsemöte i mars 2018 beslöt styrelsen att välja den leverantör som den interna arbetsgruppen förordat, Proline. Proline arbetar med en sk strumpmetod. Vår konsult får uppdraget att påbörja ett avtalsarbete. Styrelsens förhoppning är att jobbet skall komma att utföras under första halvåret 2018.
Foder och lister skall målas för att harmoniera med de nya dörrarna. Jobbet har påbörjats under 2017 och slutförs under 2018. En medlem gör jobbet.
TV
Efter en informationskampanj och en enkät under våren 2018 hoppas styrelsen kunna ta ett beslut om att köpa in Bredbands-TV från Bredbandsbolaget.
Övrigt löpande underhåll
Årlig takinspektion.
Tvättstuga
Löpande service och underhåll av maskiner
Det trasiga staketet mot Fyrverkargatan 3 bör åtgärdas. Diskussioner med fastighetsägaren har skett utan löften om medfinansiering.
Underhållsplan
Styrelsen skall upprätta en ny underhållsplan för tiden 2018-2027.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll skall genomföras under 2018.

Medlemsinformation
Föreningens 26 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 46 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 47 medlemmar vid årets utgång.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning tkr	710	716	716	703
Resultat efter finansiella poster tkr	41	-126	33	59
Soliditet (%)	24,88	22,12	40,60	38,46
Genomsnittlig skuldränta %	1,56	1,36	2,15	2,32
Genomsnittlig årsavgift m²	537	537	537	537
Lån / m² bostadsyta kr	765	785	399	410
Elkostnad / m² bostadsyta kr	17	17	17	17
Vattenkostnad/ m² kr	41	46	54	52
Värmekostnad / m²²	128	140	131	132

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	26 700	225 000	370 228	-173 809	-125 986	**322 133**
Disposition av föregående års resultat:			57 600	-183 586	125 986	**0**
Årets resultat					40 654	**40 654**
Belopp vid årets utgång	**26 700**	**225 000**	**427 828**	**-357 395**	**40 654**	**362 787**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-357 395
årets vinst	40 654
	-316 741
behandlas så att	
Reservering till underhållsfond	57 600
i ny räkning överföres	-374 341
	-316 741

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	697 860	698 783
Övriga rörelseintäkter	3	12 536	16 848
Summa rörelseintäkter		**710 396**	**715 631**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-97 364	-239 320
Driftskostnader	5	-298 397	-366 482
Förvaltningskostnader	6	-90 467	-46 758
Personalkostnader	7	-44 664	-51 823
Avskrivningar		-124 501	-124 501
Summa rörelsekostnader		**-655 393**	**-828 884**
Rörelseresultat		**55 003**	**-113 253**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3	74
Räntekostnader		-14 352	-12 807
Summa finansiella poster		**-14 349**	**-12 733**
Resultat efter finansiella poster		**40 654**	**-125 986**
Resultat före skatt		**40 654**	**-125 986**
Årets resultat		**40 654**	**-125 986**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	334 381	441 197
Maskiner och inventarier	9	12 770	15 324
Kabel-TV och bredbandsinstallationer	10	0	0
Fastighetsinstallationer	11	574 960	590 091
Summa materiella anläggningstillgångar		**922 111**	**1 046 612**
Summa anläggningstillgångar		**922 111**	**1 046 612**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 570	9 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 099	29 399
Summa kortfristiga fordringar		**39 669**	**39 188**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		**400**	**400**
Kassa och bank			
Kassa och bank		495 684	370 159
Summa kassa och bank		**495 684**	**370 159**
Summa omsättningstillgångar		**535 753**	**409 747**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 457 864**	**1 456 359**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 700	251 700
Underhållsfond		427 828	370 228
Summa bundet eget kapital		**679 528**	**621 928**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-357 395	-173 809
Årets resultat		40 654	-125 986
Summa fritt eget kapital		**-316 741**	**-299 795**
Summa eget kapital		**362 787**	**322 133**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	889 106	912 118
Summa långfristiga skulder		**889 106**	**912 118**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	23 012	23 012
Leverantörsskulder		40 864	47 038
Övriga skulder		1 775	2 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 320	149 994
Summa kortfristiga skulder		**205 971**	**222 108**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 457 864**	**1 456 359**

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	10-20 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	646 380	647 303
Intäkt kabel-TV, bredband	51 480	51 480
	697 860	**698 783**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	1 120	6 652
Pantsättningsavgifter	1 777	3 550
Övriga intäkter	9 639	6 646
	12 536	**16 848**

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	34 190	32 968
Fastighetsförsäkring	18 908	18 142
Reparationer fastighet	27 797	39 180
Underhåll fönster / dörrar	2 719	0
Underhåll fastighet	13 750	149 030
	97 364	**239 320**

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	20 655	20 747
Fjärrvärme	152 832	166 838
Vatten/Avlopp	48 486	54 720
Sophämtning/återvinning	22 018	23 272
Kabel-TV/Bredband	51 480	51 480
Jourkostnader	2 927	49 424
	298 398	**366 481**

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation/Web	1 197	1 128
Ekonomisk förvaltning	32 711	32 882
Konsultarvoden	42 875	0
Föreningsavgifter	4 620	4 620
Administrativa kostnader	9 064	8 128
	90 467	**46 758**

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	18 500	20 125
Ersättningar	17 236	20 367
Sociala kostnader	8 927	11 331
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	**44 663**	**51 823**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 481 195	2 481 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 481 195**	**2 481 195**
Ingående avskrivningar	-2 039 998	-1 933 182
Årets avskrivningar	-106 816	-106 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 146 814**	**-2 039 998**
Utgående redovisat värde	**334 381**	**441 197**
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	19 200 000	**19 200 000**
Bokfört värde byggnader	244 470	351 286
Bokfört värde mark	89 911	89 911
	334 381	**441 197**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 347	151 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**151 347**	**151 347**
Ingående avskrivningar	-136 023	-133 469
Årets avskrivningar	-2 554	-2 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-138 577**	**-136 023**
Utgående redovisat värde	**12 770**	**15 324**

Not 10 Kabel-TV och bredbandsinstallation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 820	19 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 820**	**19 820**
Ingående avskrivningar	-19 820	-19 820
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 820**	**-19 820**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Fastighetsinstallationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	605 222	0
Inköp		605 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**605 222**	**605 222**
Ingående avskrivningar	-15 131	0
Årets avskrivningar	-15 131	-15 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-30 262**	**-15 131**
Utgående redovisat värde	**574 960**	**590 091**

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 162399	1,63	2019-12-30	293 197	303 197
Stadshypotek 7160	1,38	2018-03-30	155 520	158 976
Stadshypotek 278445	0,99	2019-04-30	463 401	472 957
			912 118	**935 130**
Kortfristig del av långfristig skuld			23 012	13 456

Amortering inom 2 - 5 år: 92.048
Amortering efter 5 år: 797.058

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	32 332	24 435
Upplupna räntekostnader	395	403
Förskottsbetalda avgifter/hyro	58 121	74 918
Upplupen elkostnad	2 097	2 325
Upplupen värmekostnad	21 590	21 466
Upplupen VA och renhållning	16 776	15 905
Revisorsringen Sverige AB	8 673	8 673
Övriga upplupna kostnader	335	1 869
	140 319	**149 994**

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	950 000	950 000
	950 000	**950 000**

Göteborg den / 2018

Conrad Lauritsen
ordförande

Bernt Schechinger

Hanna Hvarfven

Lovisa Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Stefan Lundquister
Revisor

Veronika Knudsen
Revisor