

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	13

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-05-06 och stadgar registrerades 2005-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Göteborg Olivedal 7:3 med adress Övre Majorsgatan 10 förvärvades 2007. Fastigheten består av två flerbostadshus med 4 våningar. Fastigheten byggdes 1910.

Föreningen upplåter 12 st lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är:

1 st 1 rok

11 st 2 rok

TeliaSonera hyr vindsutrymme för basstation.

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har avtal med ComHem.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades vid förvärvet och som sträcker sig till år 2017.

Under hösten 2008 utfördes fasad, tak och fönsterrenoveringar av Kode Plåt som totalentreprenör samt SBC som samordnande konsult. Under hösten byttes även föreningens gemensamma tvättmaskiner, torktumlare och mangel ut. Ett låsbart skalskydd till varje trappuppgång installerades även under 2008.

Under 2013 slutfördes en renovering av brandväggen vi har tillsammans med BRF Övre Majoren och Brf Smugglaren. Brandväggen byggdes på och arbetet genomfördes av Godhemsplåt.

Under 2014 har nya portar till trappuppgångarna installerats.

En radonmätning har genomförts under 2014. Den första mätningen visade på för höga halter i källaren i 10 A samt halter över riktvärdet i lägenhet 7. Radonet kommer ifrån berget som huset står på, och en radonsanering genomfördes i källaren 10A och ett ventilationssystem installerades för att åtgärda problemet. Nya mätningar har genomförts i berörda lägenheterna ovanför källaren för att säkerställa att åtgärden fått effekt, men det slutliga resultatet av dessa mätningar har ännu inte kommit föreningen tillhanda.

Under 2014 genomfördes en besiktning av föreningens fjärrvärmeanläggning vilket resulterade i att ny pump installerades.

Resultaten av radonmätningarna har under 2015 kommit föreningen tillhanda och visar på att halterna är avsevärt minimerade till en nivå som enligt entreprenören inte går att decimera ytterligare.

Under 2015 har föreningen drabbats av två av varandra oberoende fuktskador vilka orsakats av en läckande diskmaskin samt en läckande handdukstork i lägenhet 3 samt lägenhet 5. Skadorna har tillfullo åtgärdats och slutbesiktningar har genomförts utan anmärkning. Föreningens resultat för 2015 har påverkats negativt med kostnader om 110 TSEK som en direkt följd av åtgärdsarbetet för dessa fuktskador.

Under hösten 2016 inleddes arbete med att byta ut dom gamla lägenhetsdörrarna mot nya dörrar i den högsta säkerhetsklassen. Dörrarna är av märket Swedoor och beställdes och installerades utav Kungstens byggvaruhus. Föreningen har i om detta drabbats ekonomiskt negativt om 232 TSEK.

I samband med dörrbytet har även trapphusen genomgått en omfattande renovering. Väggar har spacklats och målats av entreprenören VM Måleri som även fräschade upp handledarna i bägge trapphus. Summa för detta 187 299

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Samtliga armaturer, ljuskällor och el dragningar byttes ut och rörelsesensorer installerades utav entreprenören Hå-Ge El. Kostnad 59 937

Hyresgästen Telia har under hösten anlitat underentreprenörer som har uppdaterat deras tekniska utrustning på taket i uppgång B, till en mindre energikrävande sådan.

Planerade åtgärder:

Ta in offerter om underhållsplaner för fastigheten

Utreda möjligheter för byggnationer av vindsförråd i bägge trapphus

Upprustning av vår del av gården

Föreningen har tecknat avtal Fastighetspartner i Göteborg AB, vilka från och med januari 2016 kommer att hantera den ekonomiska förvaltningen. Städning av trapphus och gemensamma ytor utförs av Becks Städ. Övrig fastighetstillsyn hanteras av bostadsrättsföreningen.

Föreningens säte är Göteborg.

Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	529 635	536 272	525 808	538 821
Res. efter finansiella poster	-49 822	-102 249	-188 174	-109 160
Res. i % av nettoomsättningen	-9	-19	-36	-20
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	661	661	N/A	N/A
EL (kr/kvm)	67	65	N/A	N/A
VA (kr/kvm)	37	44	N/A	N/A
Fjärrvärme (kr/kvm)	131	146	N/A	N/A
Lån (kr/kvm)	6 758	6 412	N/A	N/A

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 16.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 8.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 19.

Under året har 2 st lägenheter överlåtits.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Kapital tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 720 996	0	289 093	1 256 875	-2 409 513
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			46 200		-46 200
Extra avsättning utöver stadgeenlig reservering	0	0	13 200	0	-13 200
Årets förlust					-49 822
Belopp vid årets utgång	14 720 996	0	348 493	1 256 875	-2 518 735

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 468 913
årets förlust	-49 822
	<hr/>
	-2 518 735

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfonden avsätts	46 200
ny räkning överföres	-2 564 935
	<hr/>
	-2 518 735

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens
taxeringsvärde.

Extra avsättning gjordes under 2016 avser balkongfond.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	529 635	536 272
		<u>529 635</u>	<u>536 272</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-268 726	-283 795
Underhållskostnader		-5 492	-6 897
Övriga externa kostnader		-42 789	-41 937
Personalkostnader	4	-5 308	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 274	-220 170
		<u>-520 589</u>	<u>-552 799</u>
Rörelseresultat		9 046	-16 527
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 893	-85 844
		<u>-58 868</u>	<u>-85 722</u>
Resultat efter finansiella poster		-49 822	-102 249
Årets resultat		<u>-49 822</u>	<u>-102 249</u>

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	18 129 649	18 112 530
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 219	32 094
		<u>18 156 868</u>	<u>18 144 624</u>

Ägarintressen i övriga företag	7	122 645	122 645
Summa anläggningstillgångar		18 279 513	18 267 269

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	8	270 804	105 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 471	12 089
		<u>302 275</u>	<u>117 963</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		17 954	13 336
Summa kassa och bank		17 954	13 336

Summa omsättningstillgångar		320 229	131 299
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 599 742	18 398 568
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 720 996	14 720 996
Kapitaltillskott		1 256 875	1 256 875
Fond för yttre underhåll		348 493	289 093
		<u>16 326 364</u>	<u>16 266 964</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468 913	-2 307 264
Årets resultat		-49 822	-102 249
		<u>-2 518 735</u>	<u>-2 409 513</u>
Summa eget kapital		<u>13 807 629</u>	<u>13 857 451</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	4 686 500	4 450 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 686 500</u>	<u>4 450 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	3 500	0
Leverantörsskulder		27 612	11 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 501	79 494
Summa kortfristiga skulder		<u>105 613</u>	<u>91 117</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 599 742	18 398 568

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	20
Hissar, ledningssystem	25
Dörrar	30
Cirkulationspumpar	40
Trapphus	15
Övrigt	30
Inventarie	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	452 460	452 460
El	11 571	24 362
Hysesintäkter lokaler	44 352	43 836
Balkongunderhåll	13 200	13 200
Övriga intäkter	8 052	2 414
	<hr/> 529 635	<hr/> 536 272

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Städning	20 790	20 790
Förbrukningsmaterial	1 918	6 175
El	46 467	44 793
VA	25 469	30 303
Gaturenhållning	952	1 946
Fjärrvärme	91 232	101 494
Fastighetsförsäkring	12 844	11 415
Avgift Samfällighetsförening	38 916	39 560
Bredband, TV, Telefoni	14 358	13 960
Fastighetsskatt	15 780	13 359
	<u>268 726</u>	<u>283 795</u>

Not 4 Personal	2017	2016
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	5 000	0
Sociala kostnader	308	0
Summa	<u>5 308</u>	<u>0</u>

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 466 387	19 197 479
Inköp	210 518	268 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 676 905	19 466 387
Ingående avskrivningar	-1 353 857	-1 138 562
Årets avskrivningar	-193 399	-215 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 547 256	-1 353 857
Utgående redovisat värde	18 129 649	18 112 530
Redovisat värde byggnader	10 971 009	10 953 890
Redovisat värde mark	7 158 640	7 158 640
	18 129 649	18 112 530
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 400 000	15 400 000
varav byggnader:	7 000 000	7 000 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	118 539	118 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 539	118 539
Ingående avskrivningar	-86 445	-81 570
Årets avskrivningar	-4 875	-4 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 320	-86 445
Utgående redovisat värde	27 219	32 094

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER

Not 7 Ägarintressen i övriga företag			2017-12-31	2016-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
			122 645	122 645
Samfällighetsföreningen Övre Majorsgatan	Göteborg	21,50%	<u>122 645</u>	<u>122 645</u>

Avser delägarskap om 21,5 % i Samfällighetensföreningen Övre Majorsgatan. Övriga delägare är Brf Oasen 52 % och Brf Övre Majoren 26,5 %. Samfälligheten förvaltar gemensam gård och soprum för de tre bostadsrättsföreningarna.

Andelsägarna beslöt under 2010 att lösa samfällighetens lån genom att ta upp lån i varje bostadsrättsförening efter andel för att genom minskade räntekostnader sänka föreningens kostnader. Under 2014 var substansvärdet på föreningens andel i samfälligheten 122 645 kr. Substansvärde för 2015 och 2016 är ännu ej framräknat.

Not 8 Övriga fordringar	2017	2016
Klientmedel	243 253	75 627
Skattefordran	27 551	22 879
Övriga fordran	<u>0</u>	<u>7 368</u>
	270 804	105 874

Brf Övre Majorsgatan 10

Org.nr. 769613-5354

NOTER**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,15	200 000	0
Handelsbanken	1,15	240 000	0
Handelsbanken	1,15	350 000	3 500
Handelsbanken	1,25	1 300 000	0
Handelsbanken	1,25	1 300 000	0
	1,15	1 300 000	0
		<u>4 690 000</u>	<u>3 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 686 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			4 672 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 703 000	5 703 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.