

Bostadsrättsföreningen Kvaggan nr 4
Org nr 757201-1992

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Olskroken 16:4, Göteborg. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1924.

Föreningens byggnad/er

Information om fastigheten

<u>Storlek bostäder</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvn/lägenhet</u>
1 r o k	5	42-46
2 r o k	6	53-57
3 r o k	9	64-70

Styrelse och revisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23

Styrelse


Claes Wiklund	Ordförande (ledamot fr.o.m. 2018-05-23)
Emma Pettersson	Sekreterare (ledamot fr.o.m. 2018-05-23)
Urszula Pettersson	Kassör
Vangel Petrovski	Suppleant
Gabriella Sandberg	Ordförande (ledamot t.o.m. 2018-05-23)
Johan Westberg	Sekreterare (ledamot t.o.m. 2018-05-23)

- Vid föreningsstämman avgick Gabriella Sandberg och Johan Westberg ur styrelsen. Claes Wiklund och Emma Pettersson valdes in i deras ställe.
- Firmatecknare har varit minst två av styrelseledamöterna i förening.
- Styrelsen har under året hållit minst 1 sammanträde i månaden.

Revisor

Revisor har under året varit Per Bodemar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året beslutat att inte bygga de lägenheter på vinden som man tidigare hade diskuterat att bygga. Under året har man även arbetat fram nya föreningsstadgar som har antagits på extra föreningsstämmor. 

Finansiering

Samtliga lån finns hos Swedbank till rörlig ränta. Vid balansdagen var den rörliga räntan 1,16%.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	525	525	525	526	535
Räntekostnader	tkr	-15	-16	-16	-21	-27
Årets Resultat	tkr	131	65	28	-252	130
Balansomslutning	tkr	2 053	2 010	2 055	2 054	2 190
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	462	462	462	462	462

Förändring i eget kapital

	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets början	172 000	436 083	28 224
Disposition enligt stämmobeslut	86 000	-21 256	64 744
Årets resultat			<u>130 760</u>
Belopp vid årets slut	258 000	414 827	223 728

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Dispositionsfond	414 827
Årets resultat	<u>130 760</u>

Återstår till föreningsstämmans förfogande 545 587

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Överföres till fond för yttre underhåll	86 000
Dispositionsfond	<u>459 587</u>

545 587

BS

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Övriga intäkter	2	<u>525 265</u>	<u>526 000</u>
Summa nettoomsättning		525 265	526 000
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Drift	3	-309 220	-306 010
Periodiskt underhåll	4	-9 791	-80 823
Kommunal fastighetsavgift		-26 740	-25 360
Avskrivningar		<u>-33 535</u>	<u>-33 535</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-379 286	-445 728
Resultat före finansiella poster		145 979	80 272
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-15 219</u>	<u>-15 528</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-15 219	-15 528
Resultat efter finansiella poster		130 760	64 744
Årets vinst		<u>130 760</u>	<u>64 744</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	<u>1 776 998</u>	<u>1 810 533</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 776 998</u>	<u>1 810 533</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		9 191	9 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 718</u>	<u>13 456</u>
		<u>21 909</u>	<u>23 087</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>253 325</u>	<u>176 528</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>275 234</u>	<u>199 615</u>
Summa tillgångar		<u>2 052 232</u>	<u>2 010 148</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		258 000	172 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		414 827	436 083
Årets vinst		130 760	64 744
Summa eget kapital		<u>803 587</u>	<u>672 827</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 083 073	1 162 005
Summa långfristiga skulder		<u>1 083 073</u>	<u>1 162 005</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	78 932	78 932
Leverantörsskulder		-	12 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	86 640	83 669
Summa kortfristiga skulder		<u>165 572</u>	<u>175 316</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 052 232</u>	<u>2 010 148</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 67 år

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Skatter

Schablonberäkning avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte skall tas upp till beskattning samt att räntor hänförliga till innehavet av fastighet inte får dras av. I den mån bostadsföretagen har inkomst av kapital eller annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt på eventuella överskott.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	525 265	526 000
Summa	<u>525 265</u> 	<u>526 000</u>

Not 3 Drift

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Belysning el	26 985	24 280
Uppvärmning	90 137	96 542
Vatten, avlopp, sophämtning, renhållning	70 962	72 455
Licensavgift kabel TV och bredband	50 589	50 335
Fastighetsförsäkring	29 756	27 051
Redovisningstjänster	15 340	24 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	20 083	7 371
Gårdsskötsel	3 368	1 977
Summa	<u>309 220</u>	<u>306 011</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Brandkontroll och brandsläckare	-	1 551
Tvättmaskin/Torktumlare	-	47 047
Konsultstöd för framtagande av underhållsplan	5 175	5 175
Förstudie vindsprojekt	-	19 157
Övrigt underhåll	4 616	7 893
Summa	<u>9 791</u>	<u>80 823</u>

Föreningen har under året utbetalat ersättningar för utfört arbete med 0 kronor (f.å. 0 kronor) samt sociala avgifter med 0 kronor (f.å. 0 kronor).

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader	14 289	14 601
Övriga finansiella kostnader	930	927
	<u>15 219</u>	<u>15 528</u>

DB

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 648 908	2 648 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 648 908	2 648 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-838 375	-804 840
Årets avskrivningar	-33 535	-33 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-871 910	-838 375
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 776 998</u>	<u>1 810 533</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	413 230	413 230

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Swedbank 309	456 000	478 800
Swedbank 358	456 000	478 800
Swedbank 366	100 000	120 000
Swedbank 442	150 005	163 337
Summa	1 162 005	1 240 937
<u>Lån som förfaller inom 1 år</u>		
Skulder till kreditinstitut	-78 932	-78 932
Summa	-78 932	-78 932
Summa långfristiga skulder	<u>1 083 073</u>	<u>1 162 005</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

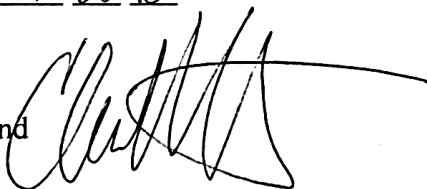
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda hyresintäkter	36 982	31 290
Övriga poster	49 658	52 379
Summa	<u>86 640</u>	<u>83 669</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 366 200	2 366 200
	<u>2 366 200</u>	<u>2 366 200</u>

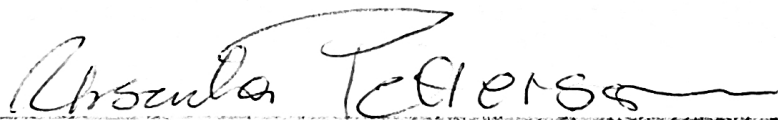
Göteborg 2019-06-10

Claes Wiklund
Ordförande



Urszula Pettersson
Kassör

Vangel Petrovski



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-10.

Per Bodemar

