



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Erik Dahlbergsgatan 12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Josef Wafic Sami Bosaeus Itani	Ledamot
Per Joakim Ekendahl	Ledamot
Per Olof Högberg	Ledamot
Anna Maria Ullnert	Ledamot
Per Olov Wiklund	Ledamot

Mia Marjo Riitta Raunegger Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Joakim Ekendahl, Per Olof Högberg, Mia Marjo Riitta Raunegger och Anna Maria Ullnert.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Samuel Eklund	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
Susanne Engdahl Engdahl	Suppleant Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Lucica Enache

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-20. Extra stämma med anledning av kommande renoveringsprojekt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 5:11	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av 1 flerbostadshus.

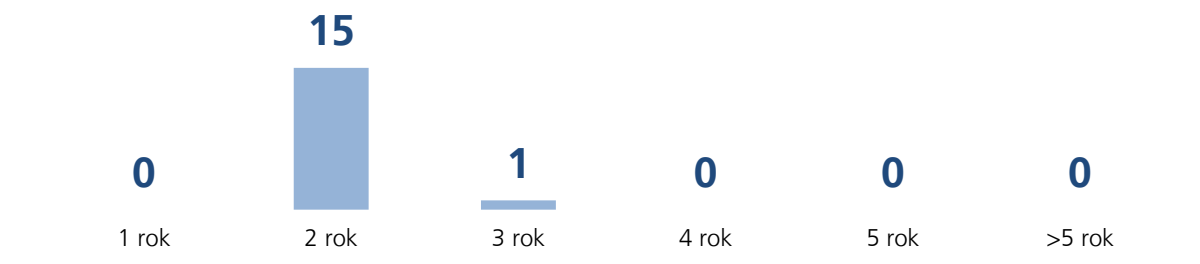
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 016 m², varav 958 m² utgör lägenhetsyta och 58 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatuering studio	48 m ²	2018-09-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2014	Godkänd
Byte av porttelefoni	2010	Lägenhetsapparat + portapparat. Befintligt kablage användes
Montering av säkerhetsdörrar	2010	Alla lägenheter + lokalen
Byte av tvättmaskiner och tumlare	2010	2 st TM och 1 st TT
Lagning av fasadputs	2007	Gatuhuset
Målning gatuhusets fasad	2000	
Byte av fönster	1992	
Omläggning av tak	1990	Följer UH-plan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad och balkong	2018/19	Upphandling pågår
Målning av trapphus i gårdshus	2018/19	Upphandling pågår
Dränering	2018/19	Upphandling pågår
Relining av avlopp	2018/19	Upphandling pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Hisingens sotningsdistrikt
Teknisk förvaltning	Bo och Son AB

Övrig information

Av de 16 lägenheterna i föreningens fastighet är tre st. hyresrätter. Dessa utgör ett stort värde vid en framtida ombildning till bostadsrätt. Ekonomiska beslut tas med detta faktum i beaktande.

Föreningens ekonomi

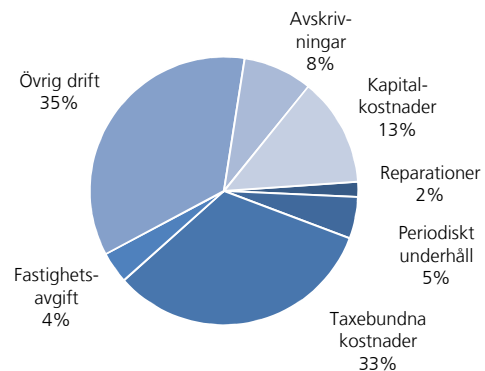
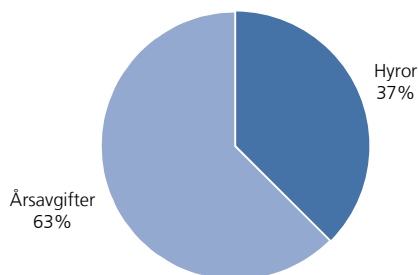
Föreningen avser att höja avgifterna i enlighet med rådande inflationstakt.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	439 969	512 137
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	906 453	893 776
Finansiella intäkter	36	124
Minskning kortfristiga fordringar	604	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 551	0
	910 644	893 900
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	524 637	726 246
Finansiella kostnader	87 003	110 890
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 722
Minskning av långfristiga skulder	112 500	112 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 710
	724 140	966 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	626 473	439 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 504	-72 168

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen som upprättats av Sustend har angivit att fastigheten måste dräneras. Att dränera en fastighet är ett stort arbete och styrelsen har genomfört en förstudie tillsammans med Sustend i syfte att utreda hur arbetet ska genomföras. Utredningsarbetet har inneburit att avloppsstammar har filmats invändigt. Utredningen har också visat att det är tekniskt fördelaktigt att samtidigt som dräneringen även genomföra en del andra arbeten. Styrelsen har därför beslutat att dela in arbetet i följande underprojekt:

- dränering
- relining
- målning trapphus, nedre del av fasad och balkong samt offerputsning i källaren.

Styrelsen har vidtagit åtgärder utifrån Räddningstjänstens tillsynsrapport. Brandvarnare, utrymningsskyltar och en extra branddörrar monterats.

Föreningen hade en städdag under våren då vi slängde skräp på vinden, spolade bort ogräs i stenläggningen på gården samt snyggade upp i allmänhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	704	728	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 531	1 511	1 425	1 420
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 499	10 640	10 836	10 949
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	128	135	121	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	39	38	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	109	196	246
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	1	210	159
Nettoomsättning (tkr)	903	894	896	895

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 958 m² bostäder och 58 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 393 769	0	0	12 393 769
Fond för yttre underhåll	544 488	300 000	-160 788	405 276
S:a bundet eget kapital	12 938 257	300 000	-160 788	12 799 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	30 987	-300 000	161 987	169 000
Årets resultat	239 284	239 284	-1 199	1 199
S:a fritt eget kapital	270 271	-60 716	160 788	170 199
S:a eget kapital	13 208 528	239 284	0	12 969 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	239 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	330 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	270 271

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

33 594
303 865

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	902 947	893 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 506	0
Summa rörelseintäkter		906 453	893 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-437 488	-536 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 149	-189 928
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-55 565	-55 565
Summa rörelsekostnader		-580 202	-781 811
RÖRELSERESULTAT		326 251	111 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 003	-110 890
Summa finansiella poster		-86 967	-110 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 284	1 199
ÅRETS RESULTAT		239 284	1 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 031 868	21 087 433
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 031 868	21 087 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 031 868	21 087 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	642 873	456 973
Summa kortfristiga fordringar		642 873	456 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		642 873	456 973
SUMMA TILLGÅNGAR		21 674 741	21 544 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 393 769	12 393 769
Fond för yttre underhåll	Not 10	544 488	405 276
Summa bundet eget kapital		12 938 257	12 799 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 987	169 000
Årets resultat		239 284	1 199
Summa fritt eget kapital		270 271	170 199
SUMMA EGET KAPITAL		13 208 528	12 969 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 234 000	8 346 500
Summa långfristiga skulder		8 234 000	8 346 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	112 500	112 500
Leverantörsskulder		23 260	13 783
Övriga skulder		17 600	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	78 853	84 779
Summa kortfristiga skulder		232 213	228 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 674 741	21 544 406

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-400 år	10-400 år
Stambyte	10 år	10 år
Porttelefon	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	564 589	559 804
Hyror bostäder	214 560	214 560
Hyror lokaler	123 788	119 400
Öresutjämning	9	12
	902 947	893 776

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 506	0
	3 506	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 739	55 876
	Fastighetsskötsel beställning	8 074	4 403
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 280	0
	Snöröjning/sandning	6 190	11 769
	Myndighetstillsyn	3 336	0
	Gemensamma utrymmen	1 764	1 679
	Förbrukningsmateriel	3 810	3 738
	Brandskydd	12 103	0
		111 296	77 465
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 123	0
	Tvättstuga	0	2 123
	Entré/trapphus	2 948	0
	Lås	2 880	2 638
	Ventilation	0	5 028
	Tak	3 874	0
		11 825	9 789
	Periodiskt underhåll		
	VVS	32 375	0
	Ventilation	0	59 210
	Huskropp utvändigt	1 219	0
	Tak	0	101 578
		33 594	160 788
	Taxebundna kostnader		
	El	25 627	24 211
	Värme	129 946	137 082
	Vatten	36 297	40 094
	Sophämtning/renhållning	26 148	25 124
		218 018	226 511
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 665	15 664
	Kabel-TV	22 015	21 637
		37 680	37 301
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 075	24 464
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	437 488	536 318
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	1 226
	Juridiska åtgärder	0	8 438
	Föreningskostnader	839	219
	Styrelseomkostnader	0	2 000
	Förvaltningsarvode	35 074	34 133
	Administration	2 068	2 063
	Konsultarvode	43 718	141 399
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	0
		87 149	189 928

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	32 158	32 158
	Förbättringar	23 407	23 407
		55 565	55 565
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 599 592	21 599 592
	Utgående anskaffningsvärde	21 599 592	21 599 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-512 159	-456 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 565	-55 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-567 724	-512 159
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 031 868	21 087 433
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 018 584	8 018 584
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 988 000	8 988 000
	Taxeringsvärde mark	16 410 000	16 410 000
		25 398 000	25 398 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 600 000	24 600 000
	Lokaler	798 000	798 000
		25 398 000	25 398 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 060	60 060
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 060	60 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 060	-60 060
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 060	-60 060
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 888	14 881
	Skattefordran	1 512	2 123
	Klientmedel hos SBC	626 473	439 969
		642 873	456 973

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	405 276	329 082
	Reservering enligt stadgar	300 000	76 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 788	0
	Vid årets slut	544 488	405 276

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,560 %	1 860 000	1 890 000	2018-05-31
	Nordea	1,670 %	2 511 000	2 551 500	2021-04-21
	Nordea	0,860 %	3 975 500	4 017 500	2019-05-22
	Summa skulder till kreditinstitut		8 346 500	8 459 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-112 500	-112 500	
			8 234 000	8 346 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 784 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	9 551	10 048
	Avgifter och hyror	69 302	74 731
		78 853	84 779

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT



En extrastämman hölls 2018-01-20 som beslutade att genomföra renoveringsprojekten ovan och kortsiktigt finansiera de planerade underhållsprojekten 2018/19 med lån och därefter med överskott från en framtida omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. Stämman beslutade även att åtgärda hyresgästernas badrum och uppmanade även de bostadsrättsinnehavare som inte renoverat sina badrum att göra detta före reliningen genomförs.

Styrelsen har ingått avtal med Sustend AB om att de skall projektera, upphandla och projektleda arbetena med dränering, relining, fasad och balkongarbeten.

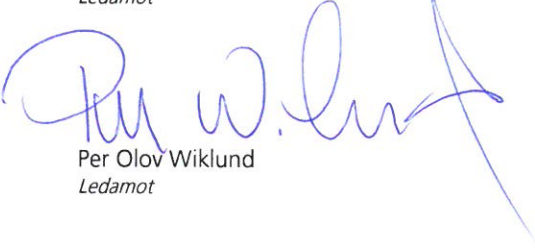
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 5 2018

Josef Wafic Sami Bosaeus Itani
Ledamot

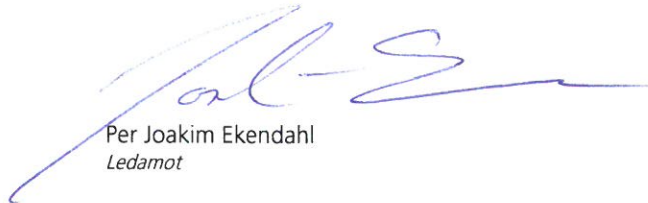


Per Olof Högberg
Ledamot

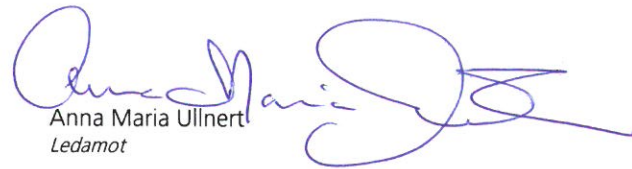


Per Olov Wiklund
Ledamot

Per Joakim Ekendahl
Ledamot



Anna Maria Ullnert
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Samuel Eklund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Brf Erik Dahlbergsgatan 12 769612-5827

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017 i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Samuel Eklund 2018-05-07

Intern revisor