

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet Johanneberg 14:27 i Göteborg med adress Carlanderplatsen 4 och Eklandagatan 16 i Göteborg förvärvades 2005. Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23.

Föreningen är ett s.k privatbostadsbolag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen upplåter 22 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	4	4	6	5	1

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta
Butik	80m ²
Ateljé	77m ²

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Bredbandsbolaget för bredband, tv och telefoni.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 upprättades en ny underhållsplan. Baserat på denna genomfördes en rad renoverings- och förbättringsarbeten under året. Pilotfasen i en översyn av alla metallfönster och balkongdörrar genomfördes. En fortsättning är planerad 2019.

Garagedörrar och vissa fönster målades liksom väggar och golv i källarutrymmena. Fiber installerades i fastigheten i början av året och de vackra gamla lägenhetsdörrarna mot trapphus och köksbalkonger byttes mot snarlika, moderna säkerhetsdörrar lagom till jul.

Under sommarhalvåret smyckades innergården med blomsterplanteringar. Portvalven dekorerades med ljusslingor lagom till advent. Alla medlemmar bjöds in till den årliga, välbesökta föreningsglöggen några dagar före jul.

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2018. Den senaste förändringen var en tioprocentig sänkning i oktober 2017.

Föreningen amorterade kontinuerligt enligt plan. Ett nytt mindre lån togs för att delfinansiera säkerhetsdörrarna.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls 2018-04-22

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under år 2018.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 36

Antal avgående medlemmar under året 3

Antal tillkommande medlemmar under året 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 37

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Föreningen har en hemsida (www.stenskvattan.bostadsraterna.se/hem) som ofta uppdateras och där det mesta som är värt att veta för mäklare och potentiella köpare står att finna.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 865 380	1 989 917	2 019 578	2 026 080
Resultat efter finansiella poster	198 757	495 361	546 383	626 338
Soliditet (%)	53	54	53	52
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	541	587	602	602
VA (kr/kvm)	21	21	25	21
El (kr/kvm)	9	7	7	8
Fjärrvärme (kr/kvm)	89	85	94	81
Lån (kr/kvm)	7 998	7 873	8 020	8 295

Definitioner av nyckeltal, se not 10

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	28 145 993	636 696	-775 852
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		182 998	-182 998
Årets resultat			198 757
Belopp vid årets utgång	28 145 993	819 694	-760 093

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-958 850
Årets resultat	198 757
	<hr/>
	-760 093

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	182 998
Balanseras i ny räkning	-943 091
	<hr/>
	-760 093

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 865 380	1 989 917
Summa rörelseintäkter		<u>1 865 380</u>	<u>1 989 917</u>
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader	4	-703 447	-646 023
Underhållskostnader		-464 751	-290 833
Övriga externa kostnader		-107 581	-157 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 184	-136 031
Summa rörelsekostnader		<u>-1 435 963</u>	<u>-1 230 025</u>
Rörelseresultat		429 417	759 892
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 660	-264 531
Summa finansiella poster		<u>-230 660</u>	<u>-264 531</u>
Resultat efter finansiella poster		198 757	495 361
Resultat före skatt		198 757	495 361
Årets resultat		<u>198 757</u>	<u>495 361</u>

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	5	51 547 337	50 868 077
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>51 547 337</u>	<u>50 868 077</u>

Summa anläggningstillgångar		51 547 337	50 868 077
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	6	1 382 503	1 076 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>10 773</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 393 276	1 076 426

Summa omsättningstillgångar		1 393 276	1 076 426
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		52 940 613	51 944 503
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 145 993	28 145 993
Fond för yttre underhåll		819 694	636 696
Summa bundet eget kapital		28 965 687	28 782 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-958 850	-1 271 212
Årets resultat		198 757	495 361
Summa fritt eget kapital		-760 093	-775 851

Summa eget kapital

28 205 594 28 006 838

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7,8	23 625 000	23 185 000
Summa långfristiga skulder		23 625 000	23 185 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7,8	160 000	230 000
Leverantörsskulder		622 056	125 360
Skatteskulder		96 221	94 146
Övriga skulder		0	7 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 742	295 879
Summa kortfristiga skulder		1 110 019	752 665

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 940 613 51 944 503

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad

10-200

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsavgifter

1 522 872

1 649 781

Hysesintäkter garage/p-platser

143 248

142 828

Hysesintäkter lokaler

180 372

177 564

Övriga intäkter

18 888

19 744

1 865 380

1 989 917

Not 3 Personal

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda och har ej betalat styrelsearvoden.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2018	2017
El	26 294	20 104
Fjärrvärme	266 055	253 042
VA	61 380	63 182
Sophämtning	39 772	53 517
Fastighetsskötsel	47 099	42 219
Städning	55 609	54 479
Bredband, TV, Telefoni	76 810	31 803
Förbrukningsmaterial	3 224	6 954
Fastighetsförsäkring	30 669	26 026
Fastighetsskatt	48 074	47 590
Övriga kostnader	48 461	47 107
	<u>703 447</u>	<u>646 023</u>

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 356 633	52 340 633
Inköp	839 444	16 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>53 196 077</u>	<u>52 356 633</u>
Ingående avskrivningar	-1 488 556	-1 352 525
Årets avskrivningar	<u>-160 184</u>	<u>-136 031</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 648 740</u>	<u>-1 488 556</u>
Redovisat värde	51 547 337	50 868 077
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	47 308 000	47 308 000
Byggnader	<u>10 358 000</u>	<u>10 358 000</u>
	57 666 000	57 666 000

Av bokfört värde utgör mark 25 134 368 kr (25 134 368 kr)

Not 6 Övriga fordringar	2018	2017
Klientmedel	1 366 626	1 061 151
Övrigt	15 877	15 275
	<u>1 382 503</u>	<u>1 076 426</u>

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,82%	2019-01-03	2 115 000	60 000
Stadshypotek	0,82%	2019-03-13	600 000	0
Stadshypotek	1,11%	2020-03-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,94%	2021-03-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,93%	2021-12-30	4 690 000	100 000
Stadshypotek	1,12%	2022-06-30	4 000 000	0
			<u>23 785 000</u>	<u>160 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 625 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 985 000

Not 8 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

25 760 000

25 760 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhåll av fastigheten sker fortlöpande baserat på föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal


Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltal

Nyckeltalen är beräknade på totalyta 2 974 kvm varav bostadsrättsyta 2 813 kvm

Göteborg 2019-


Maria Oskarsson (May 4, 2019)


Maria Oskarsson

Styrelseledamot


Niklas Andersson (May 3, 2019)


Niklas Andersson

Styrelseledamot


Birthe Carlsson (May 3, 2019)

Birthe Carlsson

Styrelseledamot


Kenneth Asplund (May 3, 2019)

Kenneth Asplund

Styrelseledamot


Ola Arnvik (May 6, 2019)

Ola Arnvik

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019


Gun Sjöstrand (May 8, 2019)

Gun Sjöstrand

Auktoriserad revisor












3 ÅR 2018 - 506

Final Audit Report


2019-05-08


Created:	2019-05-03
By:	Niklas Andersson (niklas.andersson.6@volvocars.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAZutJW8VcHUc2lsfQW3JO8oY3te-3TeRa


"3 ÅR 2018 - 506" History


-  Document created by Niklas Andersson (niklas.andersson.6@volvocars.com)
2019-05-03 - 10:52:47 AM GMT- IP address: 194.218.10.146
-  Document emailed to Maria Oskarsson (moskars@gmail.com) for signature
2019-05-03 - 11:04:17 AM GMT
-  Document emailed to Ola Arnvik (ola.arnvik@telia.com) for signature
2019-05-03 - 11:04:18 AM GMT
-  Document emailed to Kenneth Asplund (kenneth.asplund@hotmail.com) for signature
2019-05-03 - 11:04:18 AM GMT
-  Document emailed to Birthe Carlsson (birthe.carlsson@gmail.com) for signature
2019-05-03 - 11:04:18 AM GMT
-  Document emailed to Niklas Andersson (niklas85@me.com) for signature
2019-05-03 - 11:04:18 AM GMT
-  Document emailed to Gun Sjöstrand (gun@refima.se) for signature
2019-05-03 - 11:04:18 AM GMT
-  Document viewed by Gun Sjöstrand (gun@refima.se)
2019-05-03 - 11:05:11 AM GMT- IP address: 85.24.207.107
-  Document viewed by Niklas Andersson (niklas85@me.com)
2019-05-03 - 11:06:58 AM GMT- IP address: 194.218.10.146
-  Document e-signed by Niklas Andersson (niklas85@me.com)
Signature Date: 2019-05-03 - 11:15:07 AM GMT - Time Source: server- IP address: 194.218.10.146
-  Document viewed by Birthe Carlsson (birthe.carlsson@gmail.com)
2019-05-03 - 12:48:56 PM GMT- IP address: 81.193.83.221

 Document e-signed by Birthe Carlsson (birthe.carlsson@gmail.com)
Signature Date: 2019-05-03 - 1:52:53 PM GMT - Time Source: server- IP address: 81.193.83.221


 Document viewed by Kenneth Asplund (kenneth.asplund@hotmail.com)
2019-05-03 - 2:54:54 PM GMT- IP address: 85.228.131.81


 Document e-signed by Kenneth Asplund (kenneth.asplund@hotmail.com)
Signature Date: 2019-05-03 - 2:56:38 PM GMT - Time Source: server- IP address: 85.228.131.81


 Document viewed by Maria Oskarsson (moskars@gmail.com)
2019-05-04 - 5:26:13 AM GMT- IP address: 66.102.9.44

 Document e-signed by Maria Oskarsson (moskars@gmail.com)
Signature Date: 2019-05-04 - 5:32:23 AM GMT - Time Source: server- IP address: 85.228.129.205

 Document viewed by Ola Arnvik (ola.arnvik@telia.com)
2019-05-06 - 5:23:54 PM GMT- IP address: 85.228.128.199

 Document e-signed by Ola Arnvik (ola.arnvik@telia.com)
Signature Date: 2019-05-06 - 5:27:29 PM GMT - Time Source: server- IP address: 85.228.128.199

 Document e-signed by Gun Sjöstrand (gun@refima.se)
Signature Date: 2019-05-08 - 8:21:33 AM GMT - Time Source: server- IP address: 85.24.207.107

 Signed document emailed to Maria Oskarsson (moskars@gmail.com), Kenneth Asplund (kenneth.asplund@hotmail.com), Niklas Andersson (niklas.andersson.6@volvocars.com), Gun Sjöstrand (gun@refima.se), and 3 more
2019-05-08 - 8:21:33 AM GMT