

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vasastaden 27:11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- 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 2006-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Carl Johan Cavefors	Ordförande
Ashkan Ghods	Ledamot
Ingrid Henriksson	Ledamot
Ulf Jonason	Ledamot
Karin Mårtenson	Ledamot
Johan Håkansson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ashkan Ghods och Karin Mårtenson.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carl-Gunnar Carlsson	Ordinarie Intern
----------------------	------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 27:11	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

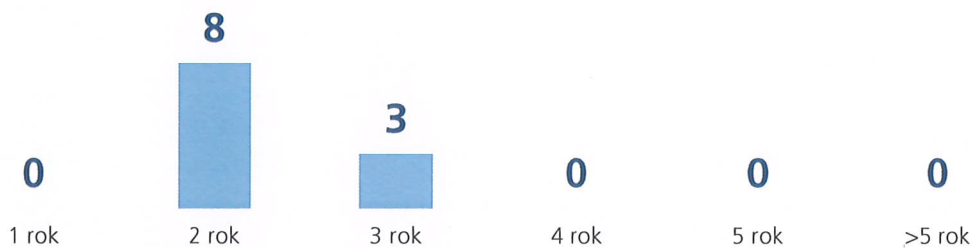
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 716 m<sup>2</sup>, varav 716 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Innergården	2009	
Portar och portgång	2009	
Trapphusdörr	2009	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av gårdsfasaden	2008	
Omläggning av tak	1998	
Rörstambyte	1975	Relining bottenplatta 2019
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av Portkodssystem	2020	
Målning av tak	2022	Prel. utförandeår

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

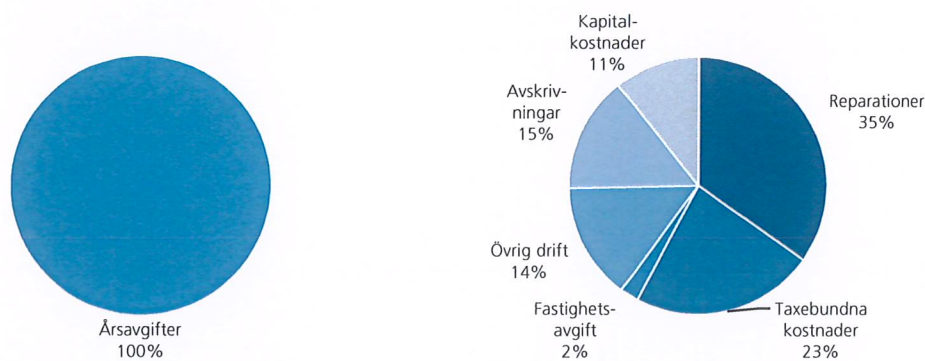
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	GE-Bäst Services

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>461 434</b>	<b>441 360</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	423 471	424 876
Minskning kortfristiga fordringar	1 410	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 927 404	0
	<b>3 352 285</b>	<b>424 876</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	487 680	299 997
Finansiella kostnader	69 991	83 237
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 067
Minskning av långfristiga skulder	2 924 500	14 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 501
	<b>3 482 171</b>	<b>404 802</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>331 549</b>	<b>461 434</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-129 885</b>	<b>20 074</b>

\*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 1 377 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

Installerat en ny tvättmaskin i källaren samt dragit el för denna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelser under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	589	589	589	589
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 957	5 971	5 991	6 006
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	9	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	155	152	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	40	42	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	116	114	128
Soliditet (%)	45	47	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-54	-64	-11
Nettoomsättning (tkr)	422	423	429	426

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 716 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 340 323	0	0	14 340 323
Fond för yttre underhåll	468 743	72 600	55 200	340 943
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 809 066</b>	<b>72 600</b>	<b>55 200</b>	<b>14 681 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-10 964 708	-72 600	-108 888	-10 783 220
Årets resultat	-229 531	-229 531	53 688	-53 688
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 194 238</b>	<b>-302 131</b>	<b>-55 200</b>	<b>-10 836 908</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 614 828</b>	<b>-229 531</b>	<b>0</b>	<b>3 844 358</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 892 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 194 239</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 194 239</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	421 980	423 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 491	1 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>423 471</b>	<b>424 876</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-450 537	-262 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 143	-37 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-95 331	-95 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-583 011</b>	<b>-395 327</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-159 540</b>	<b>29 549</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 991	-83 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 991</b>	<b>-83 237</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-229 531</b>	<b>-53 688</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-229 531</b>	<b>-53 688</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	7 648 280	7 743 611
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 648 280</b>	<b>7 743 611</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 648 280</b>	<b>7 743 611</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	331 597	461 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	4 668	6 065
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>336 265</b>	<b>467 560</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>336 265</b>	<b>467 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 984 545</b>	<b>8 211 171</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 340 323	14 340 323
Fond för yttre underhåll	Not 10	468 743	340 943
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 809 066</b>	<b>14 681 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 964 708	-10 783 220
Årets resultat		-229 531	-53 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 194 238</b>	<b>-10 836 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 614 828</b>	<b>3 844 358</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 351 000	4 275 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 351 000</b>	<b>4 275 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 914 000	0
Leverantörsskulder		53 381	21 348
Skatteskulder		29 854	29 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	21 482	40 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 018 717</b>	<b>91 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 984 545</b>	<b>8 211 171</b>



## 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	2019	2018
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	100	100
Markanläggning	20	20

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	421 980	421 980
Överlåtelse	0	1 120
	<b>421 980</b>	<b>423 100</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 491	1 776
	<b>1 491</b>	<b>1 776</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 013
	Städning entreprenad	12 156	11 143
	Sotning	6 074	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 875	0
	Gård	1 395	1 154
	Serviceavtal	0	1 250
		<b>29 500</b>	<b>14 560</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	203 425	29 412
	Tvättstuga	22 938	0
	Lås	280	9 864
		<b>226 643</b>	<b>39 276</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	17 408	13 651
	Värme	88 435	111 226
	Vatten	29 834	28 401
	Sophämtning/renhållning	14 659	13 315
		<b>150 336</b>	<b>166 593</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 196	12 053
	Bredband	15 715	15 530
		<b>28 911</b>	<b>27 583</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 147</b>	<b>14 707</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>450 537</b>	<b>262 719</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningskostnader	1 456	2 000
	Förvaltningsarvode	34 109	27 489
	Administration	636	1 441
	Korttidsinventarier	0	4 773
	Övriga driftskostnader	942	1 575
		<b>37 143</b>	<b>37 278</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	40 829	40 828
	Förbättringar	23 724	23 724
	Markanläggning	30 778	30 778
		<b>95 331</b>	<b>95 330</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 567 011	8 567 011
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 567 011</b>	<b>8 567 011</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-823 401	-728 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-95 331	-95 330
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-918 732</b>	<b>-823 401</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 648 280</b>	<b>7 743 611</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 105 278	3 105 278
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	5 400 000
		<b>24 200 000</b>	<b>10 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 200 000	10 800 000
		<b>24 200 000</b>	<b>10 800 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	48	61
	Klientmedel hos SBC	21 482	0
	Klientmedel hos Fastighetspartner	310 067	461 434
		<b>331 597</b>	<b>461 495</b>
<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering	3 500	0
	Ränta	1 168	0
	Ekonomisk förvaltning Fastighetspartner	0	6 065
		<b>4 668</b>	<b>6 065</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	340 943	285 743
	Reservering enligt stadgar	72 600	55 200
	Reservering enligt stämmobeslut	55 200	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>468 743</b>	<b>340 943</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,390 %	1 400 000	1 400 000	Rörligt
Handelsbanken	2,700 %	1 365 000	1 375 500	Rörligt
Handelsbanken	1,390 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 265 000</b>	<b>4 275 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 914 000	0	
		<b>1 351 000</b>	<b>4 275 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 195 000 kr.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

**2019-12-31**

**2018-12-31**

15 000 000

15 000 000

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Avgifter och hyror

Värme

**2019-12-31**

**2018-12-31**

21 482

24 424

0

16 214

**21 482**

**40 638**

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

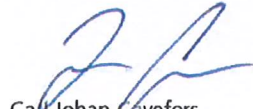
Installation av nytt portkodsystem. Börja utvärdering av takmålning. Eventuellt byte av internetleverantör.

---

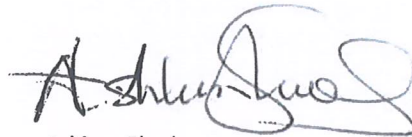
## Styrelsens underskrifter

---

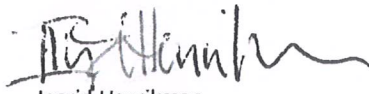
GÖTEBORG den 4 / 6 2020



Carl Johan Cavefors  
Ordförande



Ashkan Ghods  
Ledamot



Ingrid Henriksson  
Ledamot

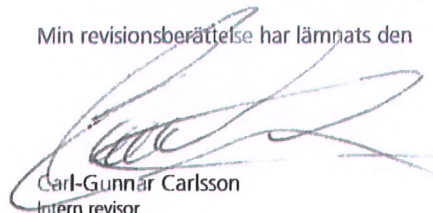


Ulf Jonason  
Ledamot



Karin Mårtensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2020



Carl-Gunnar Carlsson  
Intern revisor