

# Årsredovisning

2018

Brf Kabyssen nr 12

Org nr 757201-0531

Styrelsen för Brf Kabyssen nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1939-06-30

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-13.

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

#### **Styrelsen och övriga funktionärer:**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-18 bestått av:

Ordinarie	Ingrid von Fürstenrecht Harry Andersson Paula Heitzmann	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Elsa Eugensson
-------------	----------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Johnas Gårdfalk
-----------	-----------------

Valberedning	Karin Wall Ann-Charlotte Almberg	Sammanställande
--------------	-------------------------------------	-----------------

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Majorna 317:12 bebyggdes 1945 och är belägen i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 12 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

6	st 2 rum och kök	
6	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 744 kvm

#### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Fotograferingsstudio	101,0	2019-09-30
Lokal	32,0	2018-05-31

Total lokalyta: 133 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

### Förvaltning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-04-14 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2013.

Radonmätning genomfördes i hela fastigheten 2013-2014 utan anmärkningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 29 449 kronor.

Föreningen har på ordinarie årsstämma 2018-06-18 fattat ett enhälligt beslut om att ändra sina stadgar. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket den 2019-02-14.

Efter avslutade arbeten med renovering av fönsterkarmar och bågar samt balkonger, har föreningen under 2018 haft ett lugnt verksamhetsår.

En av föreningens lägenheter har drabbats av en vattenskada, där Anticimex har anlits för utredningsuppdrag. Kostnader förknippade med reparationer och återställande har ersatts av försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar på vår och höst. Styrelsen tackar för medlemmarnas deltagande.

### Medlemsinformation

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 19 medlemmar, inga avgående eller tillkommande, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 19 vid årets slut.

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 162,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	507	505	505	505
Resultat efter finansiella poster	84	-235	73	-11
Soliditet (%)	46	51	50	48
Kassalikviditet (%)	249	187	293	224
Reservering yttre reparationsfond	10	6	6	6
Saldo yttre reparationsfond	10	36	30	40
Årsavgift bostäder kr/kvm yta per balansdagen	526	526	526	526
Lån kr/kvm yta	1 011	1 036	1 061	1 085

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	43 782	0	35 846	1 022 359	-235 310
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			10 000	-10 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-35 846	35 846	
Balanseras i ny räkning				-235 310	235 310
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					84 440
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 782</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>812 896</b>	<b>84 440</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	812 896
årets vinst	84 440
	<b>897 336</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	10 000
i ny räkning överföres	887 336
	<b>897 336</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		506 744	505 436
Övriga rörelseintäkter		120	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>506 864</b>	<b>505 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-311 447	-585 049
Övriga externa kostnader	5	-47 462	-86 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 589	-46 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-398 499</b>	<b>-717 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>108 365</b>	<b>-211 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 925	-23 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 925</b>	<b>-23 525</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>84 440</b>	<b>-235 310</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>84 440</b>	<b>-235 310</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>84 440</b>	<b>-235 310</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 579 341	1 612 245
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 686	13 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 586 027</b>	<b>1 625 616</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 586 027</b>	<b>1 625 616</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	372 390	303 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 200	27 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>399 590</b>	<b>331 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>399 590</b>	<b>331 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 985 617</b>	<b>1 956 752</b>

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		43 782	43 782
Yttre reparationsfond		10 000	35 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 782</b>	<b>79 628</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		812 896	1 022 359
Årets resultat		84 440	-235 310
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>897 336</b>	<b>787 050</b>

**Summa eget kapital** 951 118 866 678

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	864 842	886 602
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>864 842</b>	<b>886 602</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 760	21 760
Leverantörsskulder		35 897	29 254
Skatteskulder		-1 152	-1 416
Övriga skulder		41 803	38 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	71 349	115 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>169 657</b>	<b>203 472</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 1 985 617 1 956 752



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	83 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	391 392	391 392
Hysesintäkter lokaler	113 444	112 136
Kabel-TV / Internet	4 908	4 908
Avsättning inre reparationsfond ./.	-3 000	-3 000
Övriga ersättningar och intäkter	120	180
	<b>506 864</b>	<b>505 616</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	29 449	26 744
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	287 824
	<b>29 449</b>	<b>314 568</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Yttre skötsel / Snöröjning	13 944	17 767
Fastighetsel	21 347	20 385
Uppvärmning	133 049	125 230
Vatten	31 840	32 094
Sophämtning	22 597	21 039
Fastighetsförsäkring	12 064	11 712
Bevakning	3 281	0
Kabel-TV / Internet	21 202	19 844
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	22 674	22 410
	<b>281 998</b>	<b>270 481</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	8 743	21 030
Förvaltningsarvode	33 873	52 075
Övriga externa tjänster/kostnader	160	460
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 686	12 455
	<b>47 462</b>	<b>86 020</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	1 961 367	1 961 367
Nyanskaffningar	247 101	247 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 208 468</b>	<b>2 208 468</b>
Ingående avskrivningar	-596 223	-563 320
Årets avskrivningar	-32 904	-32 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-629 127</b>	<b>-596 223</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 579 341</b>	<b>1 612 245</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 493 000	6 493 000
Taxeringsvärden mark	5 970 000	5 970 000
	<b>12 463 000</b>	<b>12 463 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 148	67 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 148</b>	<b>67 148</b>
Ingående avskrivningar	-53 776	-40 348
Årets avskrivningar	-6 686	-13 429
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 462</b>	<b>-53 777</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 686</b>	<b>13 371</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	9 856	6 274
Avräkningskonto Klientmedel	362 534	297 720
	<b>372 390</b>	<b>303 994</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 425	12 064
Förutbetald kabel-TV	3 955	3 872
Förutbetald internet		418
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 820	10 788
	<b>27 200</b>	<b>27 142</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 85 35631	2,661	886 602	908 362
		<b>886 602</b>	<b>908 362</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		-21 760	-21 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 777 802 kronor.

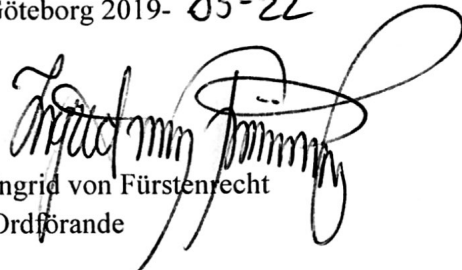
### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 453 000	1 453 000
	<b>1 453 000</b>	<b>1 453 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 163	1 192
Förskottsbetalda hyror och avgifter	30 206	32 721
Upplupna uppvärmningskostnader	18 005	16 885
Upplupna elavgifter	4 676	3 283
Upplupna renhållningsavgifter	2 806	1 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 493	59 588
	<b>71 349</b>	<b>115 072</b>

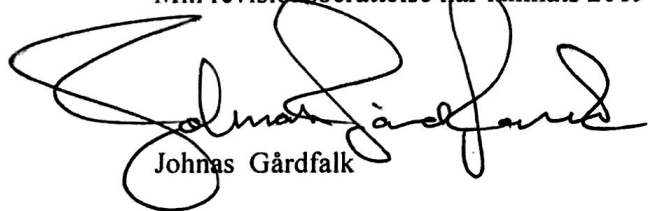
Göteborg 2019- 05-22

  
Ingrid von Fürstenrecht  
Ordförande

  
Paula Heitzmann

  
Harry Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johnas Gårdfalk'. The signature is stylized with large loops and a long horizontal stroke at the end.

Johnas Gårdfalk