

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ödmansgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Diakonen. Föreningens andel är 16,9 procent. Samfälligheten förvaltar innegården, soprum, portar och parkeringsplatser.

Styrelsen

Per Arne Balte	Ledamot
Jane Carina Höynä	Ledamot
Andreas Erik Malm	Ledamot
Niklas Robert Westerholm	Ledamot

Fatima Basic	Suppleant
Johanna Colling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fatima Basic och Johanna Colling.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rindeborg

Ordinarie Extern

Johan Rindeborg Revision och
Konsult

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kyrkbyn 15:5	2006	Göteborg
Kyrkbyn 15:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

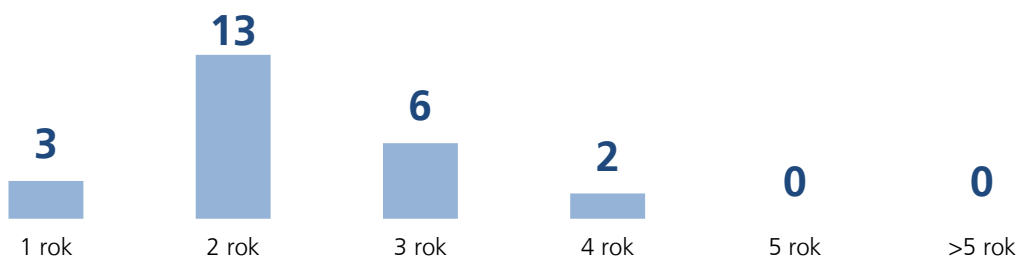
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 435 m², varav 1 435 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

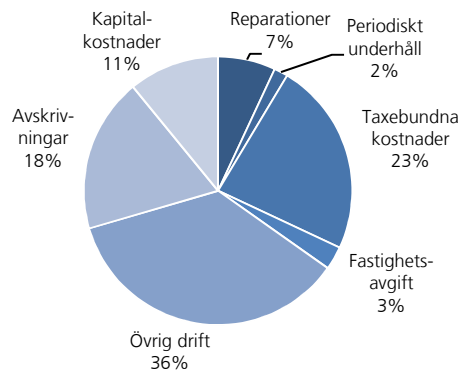
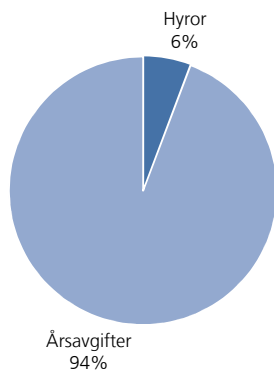
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Wira fastighetsskötsel AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 202 873	1 029 600
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 137 788	1 139 765
Finansiella intäkter	1 559	1 787
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 160
Ökning av kortfristiga skulder	54 835	51 079
	1 194 182	1 234 791
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	788 582	859 846
Finansiella kostnader	121 498	140 432
Ökning av kortfristiga fordringar	24 682	0
Minskning av långfristiga skulder	66 311	61 240
	1 001 073	1 061 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 395 982	1 202 873
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 109	173 273

*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 1 337 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 761	7 807	7 850	7 879
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	100	100	105	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	48	49	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	98	187	205
Soliditet (%)	51	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	-66	11	-128
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 134	1 137	1 145

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m² bostäder.

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	11 484 498	0	0	11 484 498
Upplåtelseavgifter	848 840	0	0	848 840
Fond för yttre underhåll	113 859	51 507	-207 140	269 492
S:a bundet eget kapital	12 447 197	51 507	-207 140	12 602 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-712 248	-51 507	140 805	-801 546
Årets resultat	21 658	21 658	66 335	-66 335
S:a ansamlad förlust	-690 590	-29 849	207 140	-867 881
S:a eget kapital	11 756 607	21 658	0	11 734 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-660 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-51 507</u>
summa balanserat resultat	-690 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

<u>19 045</u>
-671 545

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 784	1 133 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 004	5 834
Summa rörelseintäkter		1 137 788	1 139 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-657 877	-726 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 544	-54 188
Personalkostnader	Not 6	-67 161	-79 371
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 609	-207 609
Summa rörelsekostnader		-996 192	-1 067 455
RÖRELSERESULTAT		141 597	72 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 559	1 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 498	-140 432
Summa finansiella poster		-119 939	-138 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 658	-66 335
ÅRETS RESULTAT		21 658	-66 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 21 759 267	21 965 174
Inventarier	Not 9 8 767	10 469
Summa materiella anläggningstillgångar	21 768 034	21 975 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 768 034	21 975 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 922 243	705 998
Summa kortfristiga fordringar	922 243	705 998
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	515 690	514 144
Summa kassa och bank	515 690	514 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 437 933	1 220 142
SUMMA TILLGÅNGAR	23 205 967	23 195 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 333 338	12 333 338
Fond för yttre underhåll	Not 11	113 859	269 492
Summa bundet eget kapital		12 447 197	12 602 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-712 248	-801 546
Årets resultat		21 658	-66 335
Summa fritt eget kapital		-690 590	-867 881
SUMMA EGET KAPITAL		11 756 607	11 734 949
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 136 640	11 204 767
Summa långfristiga skulder		11 136 640	11 204 767
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 136 640	11 202 951
Leverantörsskulder		103 392	58 971
Skatteskulder		63 648	61 992
Övriga skulder		33 567	26 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 113	110 151
Summa kortfristiga skulder		11 449 360	11 460 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 205 967	23 195 785

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 068 612	1 068 612
Hyror bostäder	63 416	63 416
Hyror parkering	1 752	1 898
Öresutjämning	4	5
	1 133 784	1 133 931

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 704	5 834
Övriga intäkter	300	0
	4 004	5 834

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	77 079	64 347
	Fastighetskötsel beställning	8 002	3 644
	Snöröjning/sandning	0	1 953
	Serviceavtal	8 220	0
	Förbrukningsmateriel	507	1 403
	Störningsjour och larm	0	3 538
	Brandskydd	9 175	0
	Fordon	125	0
		103 108	74 885
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 446	0
	Entré/trapphus	3 635	0
	Lås	1 302	5 196
	VVS	6 544	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 719
	Fönster	5 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	55 842	11 362
		77 894	19 277
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	19 045	0
	VVS	0	202 576
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	4 564
		19 045	207 140
	Taxebundna kostnader		
	El	34 765	31 299
	Värme	144 057	143 159
	Vatten	71 326	69 427
	Sophämtning/renhållning	5 958	3 906
	Grovsopor	4 538	0
		260 644	247 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 553	50 670
	Samfällighetsavgift	100 386	72 163
	Kabel-TV	23 159	22 801
		165 098	145 634
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	32 088	31 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	657 877	726 287
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 837	1 531
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 750	4 625
	Föreningskostnader	988	0
	Förvaltningsarvode	44 204	42 600
	Administration	6 859	617
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		63 544	54 188

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 748	58 752
	Sociala kostnader	14 413	20 619
		67 161	79 371
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	203 095	203 095
	Förbättringar	2 813	2 813
	Inventarier	1 702	1 702
		207 609	207 609
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 912 801	22 912 801
	Utgående anskaffningsvärde	22 912 801	22 912 801
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-947 627	-741 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 907	-205 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 153 534	-947 627
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 759 267	21 965 174
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 836 000	11 836 000
	Taxeringsvärde mark	5 333 000	5 333 000
		17 169 000	17 169 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 169 000	17 169 000
		17 169 000	17 169 000

Not 9	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		25 784	25 784	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		25 784	25 784	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-15 316	-13 614	
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 702	-1 702	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-17 018	-15 316	
	Redovisat restvärde vid årets slut		8 767	10 468	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		41 951	17 269	
	Klientmedel hos SBC		880 292	688 729	
			922 243	705 998	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		269 492	217 985	
	Reservering enligt stadgar		51 507	51 507	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-207 140	0	
	Vid årets slut		113 859	269 492	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,190 %	4 465 995	4 483 675	2019-12-11
	SBAB	1,120 %	4 224 160	4 260 317	2019-09-05
	SBAB	1,240 %	2 446 485	2 458 959	2019-12-13
	Summa skulder till kreditinstitut		11 136 640	11 202 951	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 136 640	-11 202 951	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 788 260 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	22 750	15 002
	Sociala avgifter	7 148	6 873
	Ränta	10 690	10 006
	Avgifter och hyror	71 525	78 270
		112 113	110 151

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Per Arne Balte
Ledamot

Jane Carina Höynä
Ledamot

Andreas Erik Malm
Ledamot

Niklas Robert Westerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Johan Rindeborg
Extern revisor