

**Årsredovisning**  
för  
**SKF:s Anställdas Brf nr 9**  
757201-9110

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för SKF:s Anställdas Brf nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1949-02-28 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2013.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Valberedning**

Arbetet med valberedningen sköts av styrelsen.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-03-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Zoran Dimic	ledamot, ordförande
Stefan Björnsson	ledamot, vice ordförande
Lars Lindell	ledamot, kassör
Ulf Allgurén	ledamot,
Susanne Sontag	ledamot,
Johan Eriksson	suppleant,
Yvonne Karlsson	suppleant,

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Lars Lindell och Zoran Dimic i förening.

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

### **Revisorer**

Suzana Zovko	ordinarie revisor
Peter Abrahamsson	ordinarie revisor
Peter Lind	revisorssuppleant
Ingvar Gunnarsson	revisorssuppleant

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger tomträtten till fastigheten Gamlestaden 15:6 i Göteborg.  
Fastigheten bebyggdes år 1949 och omfattar idag ett flerbostadshus med 36 lägenheter samt 6 lokaler.  
En lägenhet upplåts idag som hyresrätt och de övriga som bostadsrätter.  
Totalytan utgör 1.823 m<sup>2</sup> i bostadsyta och 500 m<sup>2</sup> i lokalyta.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	1 rok	12
	2 rok	16
	3 rok	5
	4 rok	1 (lgh 18 + 20)

### Föreningens lokaler

lokaler/verksamhet	storlek	löptid
restaurang	116 m <sup>2</sup>	2018-05-01
affär	301m <sup>2</sup>	2018-11-01
affär	83m <sup>2</sup>	2018-09-01

### Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2017	2016
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>994 652</b>	<b>967 857</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 447 586	1 412 997
Finansiella intäkter	4	277
Förändring kortfristiga fordringar	4 431	0
Förändring kortfristiga skulder	109 798	0
	<b>1 561 819</b>	<b>1 413 274</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 140 790	1 202 314
Räntekostnader/finansiella kostnader	63 773	73 159
Anskaffning anläggningstillgång	8 645	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	4 421
Förändring kortfristiga skulder	0	20 296
Amortering av föreningens lån	96 335	86 289
	<b>1 309 543</b>	<b>1 386 479</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>252 276</b>	<b>26 795</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 246 928</b>	<b>994 652</b>

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) så har föreningen valt att redovisa likviditetsflödet för året.

### Förvaltning

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsskötsel, reparations- och underhållsarbeten

Cirkulationspump för värmesystemet är utbytt.

Nytt expansionskärl har installerats med ny automatik för tryckhållning.

Rensning av fotrännor och byte av vissa tegelpannor.

Översvämning i källaren på Nylösegratan 10. Detta på grund av nederbörd., regn och hagelstorm. I samband med hagelstorm penetrerades plasttaket på våra balkonger, stora hål i det övre lagret av taket, alla balkonger på översta våningen fick skador.

#### Kommande kända behov av reparations. Och underhållsarbeten

Brytskydd för portar på Måns Bryntessonsgatan och källardörrar ska installeras.

Byte av tak på alla balkonger på översta våningarna.

Åtgärder i källare på Nylösegratan efter översvämning, bl.a. målning.

#### Banklån

Lilla lånet hos Swedbank har skrivits om. Ny villkorsperiod är 5 år med en ränta på 2,23%

### Medlemsinformation

Föreningens 35 bostadsrättslägenheter är vid årets utgång upplåtna till 45 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 44.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning Tkr	1 447	1 413	1 400	1 394
Resultat efter finansiella poster Tkr	175	71	54	140
Soliditet (%)	44,54	42,49	40,60	39,30
Skuldränta (%)	3,00	3,29	3,28	3,27
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	1 165	1 218	1 265	1 308
Genomsnittlig årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	587	587	587	587
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	22	20	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	131	138	126	128
VA-kostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	66	69	64	58

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Dispositions- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 173 150	84 424	550 855	-5 373	71 075	1 874 131
Disposition av föregående års resultat:			140 000	-68 925	-71 075	0
Årets resultat					174 572	174 572
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 173 150</b>	<b>84 424</b>	<b>690 855</b>	<b>-74 298</b>	<b>174 572</b>	<b>2 048 703</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-74 298
årets vinst	174 573
	<b>100 275</b>
disponeras så att till underhållsfonden reserveras i ny räkning överföres	140 000
	-39 725
	<b>100 275</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 447 594	1 412 547
Övriga rörelseintäkter		-8	449
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 447 586</b>	<b>1 412 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-341 427	-390 002
Driftskostnader	4	-595 487	-612 120
Förvaltningskostnader	5	-61 495	-60 964
Personalkostnader	6	-142 381	-139 228
Avskrivningar		-68 454	-66 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 209 244</b>	<b>-1 269 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>238 342</b>	<b>143 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4	277
Räntekostnader		-63 773	-73 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 769</b>	<b>-72 882</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>174 573</b>	<b>71 075</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>174 573</b>	<b>71 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>174 573</b>	<b>71 075</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 248 344	3 312 037
Maskiner och inventarier	8	6 915	3 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 255 259</b>	<b>3 315 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 255 259</b>	<b>3 315 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 581	2 207
Övriga fordringar		37 136	40 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 803	58 125
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 520</b>	<b>100 951</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 246 928	994 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 246 928</b>	<b>994 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 343 448</b>	<b>1 095 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 598 707</b>	<b>4 410 671</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 173 150	1 173 150
Underhållsfond		84 424	84 424
Fond för yttre underhåll		690 855	550 855
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 948 429</b>	<b>1 808 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-74 298	-5 373
Årets resultat		174 573	71 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>100 275</b>	<b>65 702</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 048 704</b>	<b>1 874 131</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	2 016 141	2 124 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 016 141</b>	<b>2 124 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	107 885	96 335
Leverantörsskulder		164 338	55 119
Skatteskulder		1 953	565
Övriga skulder		68 234	63 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	191 452	196 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>533 862</b>	<b>412 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 598 707</b>	<b>4 410 671</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	1 046 842	1 046 842
Hysesintäkt bostäder	33 528	33 528
Hysesintäkt lokaler	332 424	298 152
Hysesintäkt p-plats	34 800	34 026
	<b>1 447 594</b>	<b>1 412 548</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	66 005	64 360
Fastighetsförsäkring	25 608	29 831
Reparationer fastighet	46 711	206 940
Underhåll fastighet	109 375	0
Fastighetsskötsel	2 275	0
Tomträttsavgäld	75 764	75 764
Jourkostnader	15 689	13 107
	<b>341 427</b>	<b>390 002</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	40 317	36 748
Fjärrvärme	239 715	251 771
Vatten/Avlopp	120 864	125 784
Sophämtning/återvinning	81 611	84 842
Kabel-TV/bredband	112 980	112 975
	<b>595 487</b>	<b>612 120</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	42 090	42 090
Föreningsavgifter	16 315	16 198
Administrativa kostnader	3 090	2 676
	<b>61 495</b>	<b>60 964</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2017	2016
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	25 214	8 250
Lön fastighetsskötare	81 962	97 608
Sociala kostnader	35 205	33 370
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>142 381</b>	<b>139 228</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 849 858	4 849 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 849 858</b>	<b>4 849 858</b>
Ingående avskrivningar	-1 537 821	-1 474 128
Årets avskrivningar	-63 693	-63 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 601 514</b>	<b>-1 537 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 248 344</b>	<b>3 312 037</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 386 000	13 386 000
Taxeringsvärden mark	8 212 000	8 212 000
	<b>21 598 000</b>	<b>21 598 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 159	15 159
Inköp	8 645	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 804</b>	<b>15 159</b>
Ingående avskrivningar	-12 128	-9 096
Årets avskrivningar	-4 761	-3 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 889</b>	<b>-12 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 915</b>	<b>3 031</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	3,23	2018-09-27	1 802 426	1 879 561
Swedbank Hypotek	3,24	2022-03-25	321 600	340 800
			<b>2 124 026</b>	<b>2 220 361</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			107 885	96 335
Amortering åren 2-4			431 540	
Amortering efter år 5			1 584 601	

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	0	631
Upplupen räntekostnad	10 834	15 362
Förutbetalda avgifter/hyror	95 577	97 993
Upplupen elkostnad	7 769	6 021
Upplupen värmekostnad	35 010	33 360
Upplupen VA och renhållning	32 500	33 367
Upplupet förvaltningsarvode	9 565	9 565
Övriga upplupna kostnader	197	204
	<b>191 452</b>	<b>196 503</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	3 733 000	3 733 000
	<b>3 733 000</b>	<b>3 733 000</b>

### Not 12 Ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastigo / garantibelopp	849	727
	<b>849</b>	<b>727</b>

Göteborg den 11/3 2018



Zoran Dimic  
Ordförande

*Flyttat den  
15/2-17 L.D*

Ulf Allgurén



Stefan Björnsson



Lars Lindell



Susanne Sontag

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2018



Peter Abrahamsson  
Revisor



Suzana Zovko  
Revisor