

Årsredovisning för
Brf Rundstycket 4
769618-8270
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rundstycket 4, 769618-8270, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lena Signal

Ordförande

Vald t.o.m. föreningsstämman

2019

Sebastian Hedlund

Ledamot

2019

Ida Waldemarsson

Ledamot

2019

Oscar Holm

Ledamot

2019

Styrelsesuppleanter

Måns Jacobsson

Suppleant

2019

Ordinarie revisorer

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 9:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Hisingsgatan 2 A-B i göteborgs kommun.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	8	1

Total tomtarea:	409 kvm
Total bostadsarea:	898 kvm
- varav bostadsrättsarea:	789 kvm
- varav hyresrättsarea:	109 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sen 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Telenor
Amhult Entreprenadservice
E.ON
Göteborg Energi
NOMOR

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 675 kr och planerat underhåll för 7 873 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-19 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 34 000 kr 2018 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 38 kr per kvm.

Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av föreningens underhållsplan där det totala underhållsbehovet uppgår till 123 000 kr per år vilket motsvarar 137 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	År
Nya tvättmaskiner	2013
Nytt tomtgränsstaket på innergården	2012
Ny torktumlare & nytt torkrum	2011
Renovering av tak	2009
Renovering balkonger	2008
Renovering fasad	2008
Relining av avloppsrör	2008
Ny el i hela huset inkl lgh	2008
Målning av trapphusen	2008
Nya säkerhetsdörrar	2008
Nya fönster	2004

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16:e maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:e januari 2018 då avgifterna höjdes med 5%.

Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	888	850	832	847
Resultat efter finansiella poster	87	-26	-139	-25
Förändring av underhållsfond	26	34	22	17
Resultat efter fondförändringar	61	-60	-161	-42
Soliditet %	53	52	52	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	887	845	845	846
Bostadshyra kr / kvm	1 194	1 194	1 160	1 160
Driftskostnad, kr / kvm	383	447	440	347
Ränta, kr / kvm	169	171	181	316
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	38	25	19
Lån, kr / kvm	9 397	9 470	9 542	9 603
Snittränta (%)	1,80	1,80	1,90	3,29

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 055 036	150 331	-696 393	-25 864
Disposition enligt föreningsstämma			-25 864	25 864
Avsättning till underhållsfond		34 000	-34 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 873	7 873	
Årets resultat				86 719
Vid årets slut	10 055 036	176 458	-748 384	86 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-722 257
Årets resultat före fondförändring	86 719
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-34 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 873
Summa över/underskott	-661 665

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-661 665**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	830 210	796 960
Övriga rörelseintäkter	3	57 330	52 699
Summa rörelseintäkter		887 540	849 659
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-4 675	-20 266
Planerat underhåll	5	-7 873	-
Fastighetsavgift/skatt		-30 751	-30 245
Driftskostnader	6	-313 032	-371 300
Övriga kostnader	7	-75 110	-72 196
Personalkostnader	8	-37 849	-49 182
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-179 680	-179 680
Summa rörelsekostnader		-648 970	-722 869
Rörelseresultat		238 570	126 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter		197	512
Räntekostnader		-152 048	-153 166
Summa finansiella poster		-151 851	-152 654
Resultat efter finansiella poster		86 719	-25 864
Resultat före skatt		86 719	-25 864
Årets resultat		86 719	-25 864

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 288 402	16 462 584
Inventarier, maskiner och installationer	11	26 115	31 613
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	523 750	-
		<u>16 838 267</u>	<u>16 494 197</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 838 267</u>	<u>16 494 197</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 543	-
Övriga fordringar		1 124	1 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 416	21 052
		<u>37 083</u>	<u>22 161</u>
Kassa och bank	13	1 315 556	1 684 089
Summa omsättningstillgångar		<u>1 352 639</u>	<u>1 706 250</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 190 906</u>	<u>18 200 447</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 055 036	10 055 036
Underhållsfond		176 458	150 331
		<u>10 231 494</u>	<u>10 205 367</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-748 384	-696 393
Årets resultat		86 719	-25 864
		<u>-661 665</u>	<u>-722 257</u>
Summa eget kapital		<u>9 569 829</u>	<u>9 483 110</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 373 750	8 438 750
		<u>8 373 750</u>	<u>8 438 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	65 000	65 000
Leverantörsskulder		43 789	52 220
Skatteskulder		2 696	31 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	135 842	129 449
		<u>247 327</u>	<u>278 587</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 190 906</u>	<u>18 200 447</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 570	126 790
Avskrivningar	179 680	179 680
	418 250	306 470
Erhållen ränta	197	512
Erlagd ränta	-152 048	-153 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	266 399	153 816
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 922	-5 676
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-31 260	-41 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 217	106 787
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-523 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-523 750	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 000	-65 000
Årets kassaflöde	-368 533	41 787
Likvida medel vid årets början	1 684 089	1 642 302
Likvida medel vid årets slut	1 315 556	1 684 089

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
<i>Inventarier</i>	
-Tvättmaskiner	10 år

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	700 010	666 760
Hyror bostäder	130 200	130 200
Summa	830 210	796 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	45 540	45 540
Överlåtelseavgifter	2 258	2 240
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 028	-
Övriga intäkter	3 504	4 919
Summa	57 330	52 699

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 800	12 150
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 688
VA & sanitet, installationer	2 875	3 981
Värme, installationer	-	1 506
EI, installationer	-	941
Summa	4 675	20 266

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 873	-
Summa	7 873	-

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	2 500
Städning	21 473	20 216
Besiktningkostnader	-	67 306
Förbrukningsmaterial	2 411	4 598
El	17 763	17 035
Uppvärmning	124 940	120 541
Vatten och avlopp	41 346	42 157
Avfallshantering	37 645	31 462
Försäkringar	5 585	3 951
Kabel-TV	16 329	15 995
Internet	45 540	45 539
Summa	313 032	371 300

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 294	-
Tele och post	1 251	1 265
Ekonomisk förvaltning	47 744	47 612
Övriga förvaltningskostnader	9 259	9 133
Revision	13 350	9 775
Bankkostnader	702	300
Övriga externa tjänster	910	3 212
Övriga externa kostnader	600	899
Summa	75 110	72 196

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	28 800	28 800
Löner till anställda	-	8 624
Summa	28 800	37 424
Sociala avgifter	9 049	11 758
Summa	37 849	49 182

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	174 182	174 182
Inventarier, maskiner och installationer	5 498	5 498
Summa	179 680	179 680

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 376 271	12 376 271
-Mark	5 323 579	5 323 579
	17 699 850	17 699 850
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	523 750	-
	523 750	-
Utgående anskaffningsvärden	18 223 600	17 699 850
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 237 266	-1 063 084
	-1 237 266	-1 063 084
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-174 182	-174 182
	-174 182	-174 182
Utgående avskrivningar	-1 411 448	-1 237 266
Redovisat värde	16 812 152	16 462 584
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 964 823	11 139 005
Mark	5 323 579	5 323 579
Pågående nyanläggningar	523 750	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 792 000	11 792 000
Totalt taxeringsvärde	11 792 000	11 792 000
<i>Varav byggnader</i>	7 400 000	7 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	54 980	54 980
	<u>54 980</u>	<u>54 980</u>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 367	-17 869
	<u>-23 367</u>	<u>-17 869</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 498	-5 498
	<u>-5 498</u>	<u>-5 498</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-28 865</u>	<u>-23 367</u>
Redovisat värde	26 115	31 613

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	33 416	21 052
	<u>33 416</u>	<u>21 052</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 000	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	1 313 556	1 682 089
	<u>1 315 556</u>	<u>1 684 089</u>

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	65 000	65 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	260 000	260 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 113 750	8 178 750
	8 438 750	8 503 750

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	8 438 750	8 503 750
Summa	8 438 750	8 503 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,79%	2021-01-20	8 503 750	-	65 000	8 438 750
			8 503 750	-	65 000	8 438 750

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	23 497	23 678
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	62 243	75 135
Upplupna revisionsarvoden	11 500	9 400
Upplupna kostnader	38 602	21 236
	135 842	129 449

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 210 000	10 210 000
Summa ställda säkerheter	10 210 000	10 210 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg, 2019-

Lena Signal

Sebastian Hedlund

Ida Waldemarsson

Oscar Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-
Trevi Revision

Maria Claesson
Auktoriserad revisor