



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Sylvestergatan 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sylvestergatan 5

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 2014 och 2050.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Ingvar Aglov	Ledamot
John Thomas Andersson	Ledamot
Claes Philip Robert Ericson	Ledamot
Per-Erik Mats Fornmark	Ledamot
Marcus Carl Hanaeus	Ledamot
Carl Lucas Örn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Christian Robert Ericson	Ordinarie Intern
--------------------------------	------------------

Valberedning

John Thomas Andersson
Claes Philip Robert Ericson
Lisa Berit Matilda Ericson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Johanneberg 5:2	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

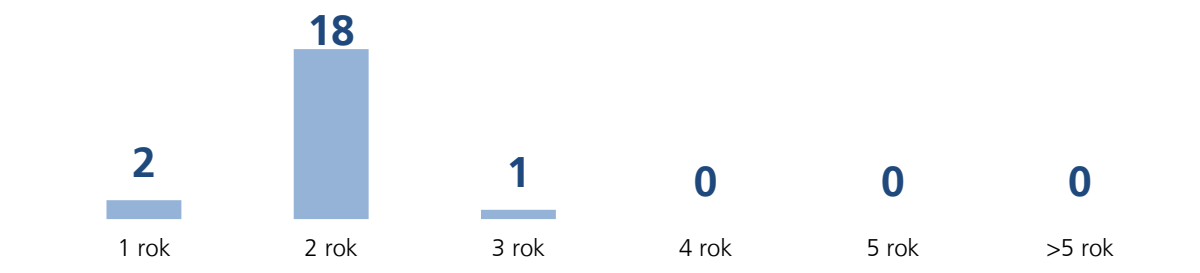
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 162 m², varav 1 162 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m ²	Tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2050.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

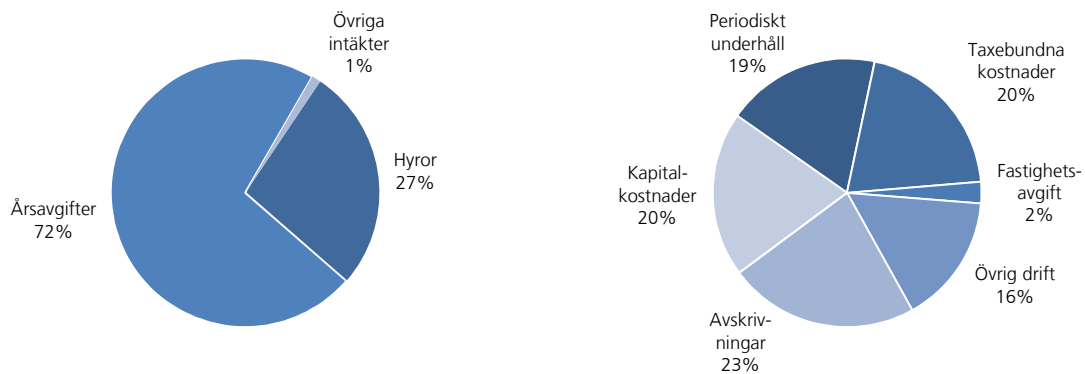
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	666 622	277 361
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	770 856	933 307
Finansiella intäkter	17	63
Minskning kortfristiga fordringar	2 831	5 794
Ökning av långfristiga skulder	0	602 000
	773 704	1 541 164
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	524 146	624 068
Finansiella kostnader	180 505	173 150
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	82 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 954	354 685
	791 105	1 151 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	649 221	666 622
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-17 401	389 261

*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

Stambyte gatuplan.

Råttgiljotin installerad i avloppsstam.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	538	538	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 216	1 165	981
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 572	13 652	13 068
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	5
Värmekostnad/m ² totalyta	95	75	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	149	108
Soliditet (%)	68	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	-71	-4 386
Nettoomsättning (tkr)	765	754	720

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 162 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				
Aktiekapital	31 000	0	0	31 000
Inbetalda insatser	34 193 647	0	0	34 193 647
Kapitaltillskott	728 000	0	0	728 000
Fond för yttre underhåll	40 200	40 200	-96 000	96 000
S:a bundet eget kapital	34 992 847	40 200	-96 000	35 048 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 628 182	0	-15 526	-4 612 656
Årets resultat	-141 256	-141 256	71 326	-71 326
S:a ansamlad förlust	-4 769 438	-141 256	55 800	-4 683 982
S:a eget kapital	30 223 409	-101 056	-40 200	30 364 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-141 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 587 982
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-40 200</u>
summa balanserat resultat	-4 769 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>40 200</u>
att i ny räkning överförs	-4 729 238

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	764 707	754 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 150	179 179
Summa rörelseintäkter		770 857	933 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-472 888	-540 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 259	-83 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 478	-207 478
Summa rörelsekostnader		-731 625	-831 546
RÖRELSERESULTAT		39 232	101 761
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 505	-173 150
Summa finansiella poster		-180 488	-173 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 256	-71 326
ÅRETS RESULTAT		-141 256	-71 326

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 691 761	43 873 761
Inventarier	Not 8	25 478	50 956
Summa materiella anläggningstillgångar		43 717 239	43 924 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 717 239	43 924 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	3 057
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	577 489	393 940
Summa kortfristiga fordringar		577 498	396 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		71 949	272 683
Summa kassa och bank		71 949	272 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		649 447	669 679
SUMMA TILLGÅNGAR		44 366 686	44 594 396

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		31 000	31 000
Medlemsinsatser		34 193 647	34 193 647
Kapitaltillskott		728 000	728 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	40 200	96 000
Summa bundet eget kapital		34 992 847	35 048 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 628 182	-4 612 656
Årets resultat		-141 256	-71 326
Summa fritt eget kapital		-4 769 438	-4 683 982
SUMMA EGET KAPITAL		30 223 409	30 364 665
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 927 000	13 877 500
Summa långfristiga skulder		13 927 000	13 877 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	66 000	198 000
Leverantörsskulder		22 554	19 602
Skatteskulder		45 615	44 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 108	90 187
Summa kortfristiga skulder		216 277	352 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 366 686	44 594 396

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	554 640	554 640
Hyror bostäder	180 792	172 488
Hyror lokaler	15 000	15 000
Hyror parkering	12 000	12 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
	764 707	754 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	171 277
Återbäring försäkringsbolag	3 750	0
Övriga intäkter	2 400	7 902
	6 150	179 179

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	5 100
	Fastighetskötsel gård beställning	1 245	0
	Städning entreprenad	17 732	11 840
	Sotning	0	3 225
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 438	0
	Hissbesiktning	1 775	0
	Gård	5 810	0
	Serviceavtal	4 892	25 592
	Förbrukningsmateriel	0	628
		43 892	46 385
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	8 000
	VVS	0	27 446
	Värmeanläggning/undercentral	4 241	0
	Hiss	2 516	0
	Vattenskada	0	7 228
		6 757	42 674
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	93 648
	VVS	168 536	50 000
	Ventilation	0	29 500
	Tak	0	-16 238
	Balkonger/altaner	0	42 950
		168 536	199 860
	Taxebundna kostnader		
	El	12 088	11 470
	Värme	110 671	86 745
	Vatten	32 254	33 020
	Sophämtning/renhållning	29 292	24 586
		184 305	155 821
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 289	50 583
	Bredband	18 380	22 755
		46 669	73 338
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	22 729	22 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	472 888	540 433
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	919
	Juridiska åtgärder	0	8 250
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	38 745	37 354
	Administration	4 354	24 905
	Korttidsinventarier	1 666	0
	Konsultarvode	5 375	11 782
		51 259	83 635

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	182 000	182 000
	Inventarier	25 478	25 478
		207 478	207 478
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 419 762	44 419 762
	Utgående anskaffningsvärde	44 419 762	44 419 762
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-546 001	-364 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 000	-182 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-728 001	-546 001
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 691 761	43 873 761
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 428 648	28 428 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		26 800 000	26 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 800 000	26 800 000
		26 800 000	26 800 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 390	127 390
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 390	127 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 434	-50 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 478	-25 478
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 912	-76 434
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 478	50 956
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	217	0
	Klientmedel hos SBC	577 272	393 940
		577 489	393 940

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	96 000	55 800	
	Reservering enligt stadgar	40 200	40 200	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-96 000	0	
	Vid årets slut	40 200	96 000	

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Danske Bank	0	14 075 500	Löst
	Danske Bank	13 993 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	13 993 000	14 075 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-66 000	-198 000	
		13 927 000	13 877 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 663 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 260 000	14 260 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 516	1 484
	Avgifter och hyror	80 592	88 703
		82 108	90 187


Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019



Jan Ingvar Aglov
Ledamot




John Thomas Andersson
Ledamot



Claes Philip Robert Ericson
Ledamot



Per-Erik Mats Fornmark
Ledamot



Marcus Carl Hanaeus
Ledamot



Carl Lucas Örn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019 06 11



Bengt Christian Robert Ericson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Sylvestergatan 5

Organisationsnummer 766928-8864

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Sylvestergatan 5 för år 2018.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 juni 2019



Christian Ericson