

2019-02-25

Sandra Pettersson
Telefon: 0607703863
E-post: Sandra.Pettersson@sbc.se

Brf Söderläge 4
c/o Katarina Lind
Stubbedalsgatan 26
41476 Göteborg

Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Sandra Pettersson
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderläge 4

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 2015 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maria Maryam Andersson	Ledamot
Tony Con Banh	Ledamot
Anna Katarina Lind	Ledamot
Pierre Christian Erland B Sellberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Larsson	Ordinarie Extern	Lekmannarevisor
--------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsladugård 72:1	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

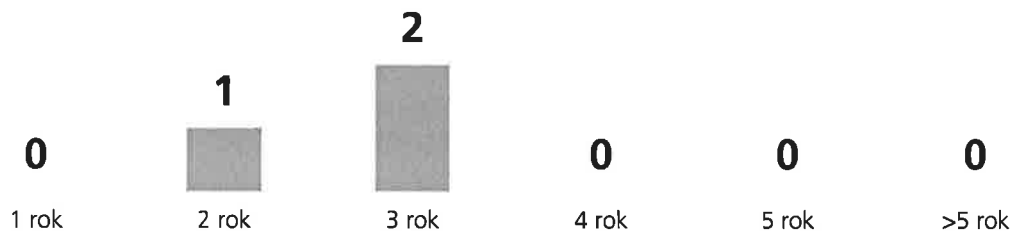
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 245 m², varav 245 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Pannrum
Förråd
Trädgård
Parkering
Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fiberindragning	2018	
Ny bakdörr på fastigheten	2017	
Galler till källarfönstren	2017	
Åtgärdat balkonger samt puts fasad	2016	
Plattläggning	2014	
Dränering	2013	
Borrat nytt hål för bergvärme	2012	
Två nya torktumlare	2011	
Parkering iordninggjord	2011	
Ny utrymningsstege från vinden	2011	
Nytt tak	2011	
Nytt staket runt trädgården	2011	
Hus och garage nymålat	2011	
Nya takfönster	2011	
Nya elmätare	2011	
Byte av fönster	2011	till 3-glas
Nya Vindskivor	2011	
Ny plåt runt skorsten	2011	
Nya el-centraler	2011	
Källaren nymålad	2011	
Fasad putsrenoverad	2011	
Trappuppgång renoverad	2011	
All el genomgången och gamla elkablar utbytta	2011	
Rörelsesensorer i gemensamma utrymmen	2011	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

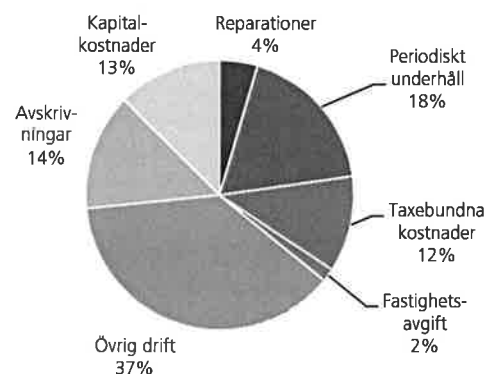
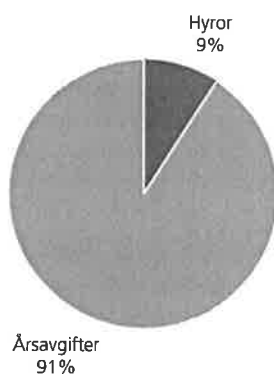
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	190 112	139 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	169 968	169 968
Ökning av kortfristiga skulder	39 535	19 160
	209 503	189 128
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	178 736	113 055
Finansiella kostnader	30 526	25 458
	209 262	138 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	190 353	190 112
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	241	50 615

*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
Föreningen har dragit in fiber till samtliga lägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 3 st
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 347	7 347	7 347	7 347
Elkostnad/m ² totalyta	74	58	83	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	30	38	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	104	85	126
Soliditet (%)	69	70	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-3	-33	40
Nettoomsättning (tkr)	170	170	170	170

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 245 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	4 257 174	0	0	4 257 174
Fond för yttre underhåll	5 993	5 993	-36 717	36 717
S:a bundet eget kapital	4 263 167	5 993	-36 717	4 293 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	51 620	-5 993	33 835	23 778
Årets resultat	-73 631	-73 631	2 881	-2 881
S:a ansamlad förlust	-22 011	-79 624	36 716	20 896
S:a eget kapital	4 241 156	-73 631	-1	4 314 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 631
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	57 613
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 993
summa balanserat resultat	-22 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	5 993
att i ny räkning överförs	-16 018

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	169 968	169 968
Summa rörelseintäkter		169 968	169 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-150 419	-88 117
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 317	-24 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-34 336	-34 336
Summa rörelsekostnader		-213 073	-147 391
RÖRELSERESULTAT		-43 105	22 577
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 526	-25 458
Summa finansiella poster		-30 526	-25 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 631	-2 881
ÅRETS RESULTAT		-73 631	-2 881

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	5 935 906	5 970 242
Summa materiella anläggningstillgångar	5 935 906	5 970 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 935 906	5 970 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	190 353	190 112
Summa kortfristiga fordringar	190 353	190 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	190 353	190 112
SUMMA TILLGÅNGAR	6 126 258	6 160 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 257 174	4 257 174
Fond för yttre underhåll	Not 9 5 993	36 717
Summa bundet eget kapital	4 263 167	4 293 891
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	51 620	23 778
Årets resultat	-73 631	-2 881
Summa fritt eget kapital	-22 011	20 896
SUMMA EGET KAPITAL	4 241 156	4 314 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11 1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder	1 800 000	1 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	66 061	33 083
Skatteskulder	4 011	3 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 15 030	8 539
Summa kortfristiga skulder	85 102	45 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 126 258	6 160 354

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	33-50 år	33-50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	154 357	154 357
Hyror parkering	6 000	6 000
Hyror garage	9 600	9 600
Öresutjämning	11	11
	169 968	169 968

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 482	0
	Gård	276	1 798
	Fordon	0	4 298
		55 758	6 096
	Reparationer		
	Elinstallationer	11 018	0
		11 018	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	46 075
	Bredband	44 275	0
		44 275	46 075
	Taxebundna kostnader		
	El	18 246	14 209
	Vatten	5 077	7 316
	Sophämtning/renhållning	4 838	3 892
		28 160	25 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 197	6 584
		7 197	6 584
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 011	3 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	150 419	88 117
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Föreningskostnader	388	2 431
	Förvaltningsarvode	21 554	20 999
	Administration	1 000	1 508
	Konsultarvode	5 375	0
		28 317	24 938
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	29 598	29 598
	Förbättringar	4 739	4 739
		34 336	34 336

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	6 095 238	6 095 238	
	Utgående anskaffningsvärde	6 095 238	6 095 238	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-124 996	-90 659	
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 336	-34 336	
	Utgående avskrivning enligt plan	-159 332	-124 996	
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 935 906	5 970 242	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 416 099	2 416 099	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	2 037 000	2 037 000	
	Taxeringsvärde mark	1 958 000	1 958 000	
		3 995 000	3 995 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	3 995 000	3 995 000	
		3 995 000	3 995 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Klientmedel hos SBC	190 353	190 112	
		190 353	190 112	
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	36 717	60 724	
	Reservering enligt stadgar	5 993	5 993	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 717	-30 000	
	Vid årets slut	5 993	36 717	
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	2,050 %	600 000	600 000
	SEB	1,720 %	600 000	600 000
	SEB	1,860 %	600 000	600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 800 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			1 800 000	1 800 000
				Villkors- ändringsdag
				2022-04-28
				2019-01-28
				2019-11-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 800 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 800 000	1 800 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	866	639
	Avgifter och hyror	14 164	7 900
		15 030	8 539

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24/6 2019



Maria Maryam Andersson
Ledamot

Tony Con Banh
Ledamot

Anna Katarina Lind
Ledamot



Pierre Christian Erland B Sellberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/6 - 2019



Erik Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

2019-06-20

Ang 2018-01-01-2018-12-31

BRF Söderläge 4

Org nummer 769622-9686

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Söderläge 4 för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 20 juni 2019



Erik Larsson

Av årsmötet vald revisor