

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skottlandia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1983-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Jan Martin Valentin Fogelberg	Ordförande
Lena Viveca Emanuelsson	Ledamot
Bodil Christel Bodin	Ledamot
Lars Erik Johan Grahn	Ledamot
Simon Erik Ingemar Koch	Ledamot
Emelie Kristina Ljungqvist	Ledamot
Agneta Kristina Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Erik Johan Grahn.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson

Ordinarie Extern

BDO Revision

Valberedning

Nina Nilsson
Kajsa Åkesson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 110:17	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

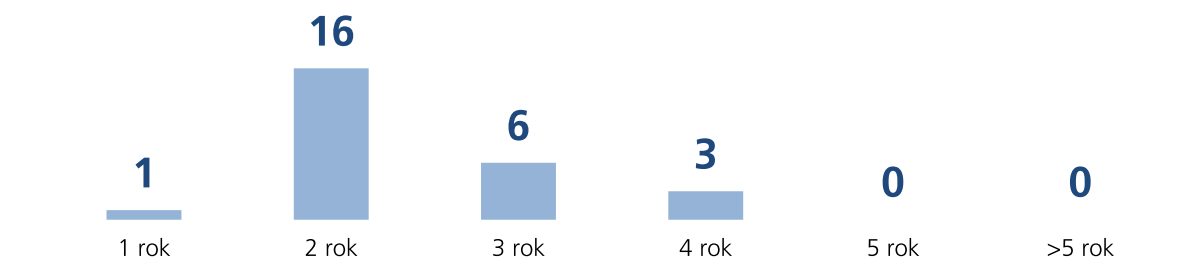
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 392 m², varav 2 186 m² utgör lägenhetsyta och 206 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	75 m ²	2022-07-31
Redovisningsbyrå	116 m ²	2020-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Byte viss maskinutrustning	2019	Tvättstuga, frånluftsfläkt
Godkänd OVK	2019	
Installation fiber	2019	
Markarbete trädgård	2018	
Uppföljning OVK	2018	
Regelbunden avloppsspölning med hetvatten	2018	
Målning tvättstuga, belysning allmänna utrymmen	2018	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2017	Ej godkänd, måste åtgärdas 2018
Underhåll Port Karl Johansg.58	2017	
Fasad renovering innergård, putsning, målning samt fogning	2016	I samband med detta demonterades två gamla balkonger
Komplettering av taksäkerhet snörasskydd etc.	2016	
Utbyte av frånluftsfläktar	2016	2 fläktar ersätta med nya miljövänliga fläktar
fortsatt justering av värmesystem samt byte av radiatorer i vindslägenheterna	2015 - 2016	
Justering av värmesystemet	2014 - 2015	Byte av cirkulationspump, ventiler och termostater på samtliga radiatorer samt justering av flöden för att få en mer effektiv och jämnare fördelning av fjärrvärmen.
Skyddsrummet	2014	Åtgärdat brister samt byggt låsbart utrymme för material enligt MSB's bestämmelser
Renovering av restauranglokalen f d Bryggan	2013 - 2014	Åtgärdat och lagt nytt golv p g a tidigare fuktskada i rest lokalen. Åtgärdat teknisk brist i golvet beredningsrummet genom grundförstärkning under bärande vägg samt gjutit nytt golv. Ytskikt och våtrumsbehandling i beredningsrummet. Nya avlopp. Grundläggande elinstallationer fram till de maskiner som hyrsegästen sedan ansluter. Ventilationen förbättrad så att den uppfyller OVK och brandsäkerhet.
Ny ytterdörr	2012	Rest Bryggan för att underlätta varutransporter och sophantering

Renovering och putsning av brandvägg	2010	
Fönsterrenovering	2010	
Ombyggnad av ventilationssystem i Rest Bryggan	2010	
Anläggningsarbete för att förbättra utnyttjandet av trädgården Mariebergsgatan	2010	
Byte av staket Mariebergsgatan	2008	
Renovering av tvättstuga	2008	Ny maskinell utrustning
Omputsning av fasad	2006 - 2008	
Renovering av tvättstuga	2006	Nya maskinell utrustning
Reparation och byte av golv i Smådjurskliniken	2005	Fuktskada kommen utifrån
Ommålning av yttertak	2004	
Rörstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1984	
Renovering av balkonger	1984	

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

Fasadrenovering innergård, putsning, målning samt fogning (reklamation)	2020
Genomgång fönster, balkonger , fasad	2020
Målning av balkongräcken mot Mariebergsgatan	2020
Begränsad lagning tegelfogar + kontroll fogar	2020
Målning ytskikt allmänna utrymmen markplan	2020
Målning och renovering av fönster mot gård + Mariebergsgatan + balkongdörrar mot Allmänna vägen	2020
Underhåll och målning av yttertak	2021
Målning trapphus	2021
Hissrenovering	2021
Renovering av utemiljö	2022
Underhåll entréer	2022
Åtgärd på dränering gatufasader, beredskap	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

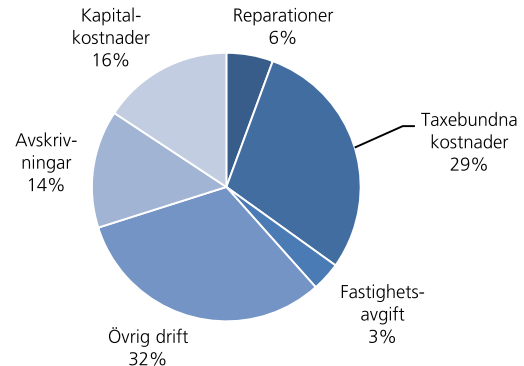
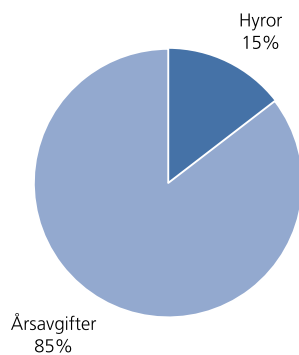
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet, telefoni, TV	Telia

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	827 511	865 390
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 861 318	1 863 230
Finansiella intäkter	30	5
Ökning av kortfristiga skulder	17 550	0
	1 878 898	1 863 235
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 099 797	1 081 782
Finansiella kostnader	245 667	262 142
Ökning av kortfristiga fordringar	2 033	1 198
Minskning av långfristiga skulder	280 000	520 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 992
	1 627 497	1 901 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 078 912	827 511
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	251 401	-37 879

*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 1 377 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

Installation av fiber. Godkänd OVK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	727	724	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 419	1 386	1 331	1 381
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 478	9 606	9 844	9 988
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	109	117	106	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	110	119	142
Soliditet (%)	16	15	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	294	298	297	-1 271
Nettoomsättning (tkr)	1 861	1 855	1 837	1 823

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 186 m² bostäder och 206 m² lokaler.

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	2 025 540	0	0	2 025 540
Inträdesavgifter	5 250	0	0	5 250
Upplåtelseavgifter	2 154 571	0	0	2 154 571
Fond för yttre underhåll	910 869	350 646	-28 138	588 361
S:a bundet eget kapital	5 096 230	350 646	-28 138	4 773 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 303 467	-350 646	325 700	-1 278 521
Årets resultat	294 135	294 135	-297 562	297 562
S:a ansamlad förlust	-1 009 332	-56 511	28 138	-980 959
S:a eget kapital	4 086 898	294 135	0	3 792 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	294 135
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-952 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 646
summa balanserat resultat	-1 009 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 009 332
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 861 318	1 854 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 270
Summa rörelseintäkter		1 861 318	1 863 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-813 606	-901 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 198	-172 915
Personalkostnader	Not 6	-6 993	-6 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 749	-221 749
Summa rörelsekostnader		-1 321 546	-1 303 531
RÖRELSERESULTAT		539 772	559 699
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 667	-262 142
Summa finansiella poster		-245 637	-262 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		294 135	297 562
ÅRETS RESULTAT		294 135	297 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 988 072	24 201 947
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	7 875
Summa materiella anläggningstillgångar		23 988 072	24 209 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 990 872	24 212 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 077 167	822 751
Summa kortfristiga fordringar		1 077 167	822 751
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		59 202	60 184
Summa kassa och bank		59 202	60 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 136 369	882 935
SUMMA TILLGÅNGAR		25 127 241	25 095 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 250	5 250
Medlemsinsatser		4 180 111	4 180 111
Fond för yttre underhåll	Not 13	910 869	588 361
Summa bundet eget kapital		5 096 230	4 773 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 303 467	-1 278 521
Årets resultat		294 135	297 562
Summa fritt eget kapital		-1 009 332	-980 959
SUMMA EGET KAPITAL		4 086 898	3 792 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 398 475	20 678 475
Summa långfristiga skulder		20 398 475	20 678 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	320 000	320 000
Leverantörsskulder		87 787	72 733
Skatteskulder		106 284	103 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 797	127 853
Summa kortfristiga skulder		641 868	624 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 127 241	25 095 556

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	200 År	200 År
Fastighetsförbättringar	20-200 År	20-200 År
Markanläggning	20 År	20 År
Inventarier	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 590 278	1 590 278
Hyror lokaler	271 042	264 688
Öresutjämning	-2	-6
	1 861 318	1 854 960

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	8 270
	0	8 270

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 718	4 856
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 128
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	33 411
	Städning entreprenad	42 018	36 244
	Städning enligt beställning	185	964
	Sotning	0	2 363
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 053
	Hissbesiktning	5 491	3 431
	Gemensamma utrymmen	1 006	418
	Gård	2 948	6 600
	Serviceavtal	23 540	22 558
	Förbrukningsmateriel	1 678	830
	Teleport/hissanläggning	488	0
	Brandskydd	0	5 406
		86 071	148 262
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 850
	Tvättstuga	20 524	24 167
	Entré/trapphus	5 864	4 384
	Lås	2 932	2 497
	VVS	0	2 950
	Ventilation	29 801	22 581
	Elinstallationer	0	20 875
	Hiss	9 731	8 115
	Fönster	7 281	0
	Mark/gård/utemiljö	13 063	0
		89 196	87 419
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	28 138
		0	28 138
	Taxebundna kostnader		
	El	62 672	56 076
	Värme	261 466	280 403
	Vatten	67 318	67 264
	Sophämtning/renhållning	59 754	56 225
	Grovsopor	7 260	4 383
		458 470	464 351
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 453	80 199
	Kabel-TV	42 284	41 353
		125 737	121 552
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 132	52 152
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	813 606	901 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 839	0
	Medlemsinformation	174	0
	Tele- och datakommunikation	94 160	0
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	15 584	14 504
	Föreningskostnader	8 906	688
	Styrelseomkostnader	0	175
	Fritids- och trivselkostnader	2 453	632
	Förvaltningsarvode	125 828	131 566
	Administration	2 442	3 190
	Konsultarvode	23 062	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		279 198	172 915

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	6 993
		6 993	6 993

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 654	2 654
	Förbättringar	209 428	209 428
	Markanläggning	1 792	1 792
	Inventarier	7 875	7 875
		221 749	221 749

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 335 351	32 335 351
	Utgående anskaffningsvärde	32 335 351	32 335 351
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 500 650	-4 286 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 874	-213 874
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 714 525	-4 500 650
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-3 632 754	-3 632 754
	Utgående nedskrivning	-3 632 754	-3 632 754
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 988 072	24 201 947
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 024 138	1 024 138
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 330 000	26 350 000
	Taxeringsvärde mark	30 503 000	17 789 000
		59 833 000	44 139 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	42 400 000
	Lokaler	1 833 000	1 739 000
		59 833 000	44 139 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 288	26 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 288	26 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 288	-26 288
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 288	-26 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 722	83 722
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 722	83 722
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 847	-67 972
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 875	-7 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 722	-75 847
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	7 875
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	55 978	55 424
	Klientmedel hos SBC	1 019 710	767 327
	Fordringar	1 479	0
		1 077 167	822 751
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	588 361	367 715
	Reservering enligt stadgar	350 646	350 646
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 138	-130 000
	Vid årets slut	910 869	588 361

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,710 %	5 000 000	5 000 000	2021-05-28
SEB	1,130 %	5 046 000	5 046 000	Rörligt
SEB	0,840 %	4 470 705	4 590 705	2022-10-28
SEB	1,310 %	6 201 770	6 361 770	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		20 718 475	20 998 475	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 000	-320 000	
		20 398 475	20 678 475	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 078 475 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 383 000	26 383 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 498	1 793
Avgifter och hyror	126 299	126 060
	127 797	127 853

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi följer underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18/5 2020

Jan Martin Valentin Fogelberg
Ordförande

Lena Viveca Emanuelsson
Ledamot

Bodil Christel Bodin
Ledamot

Lars Erik Johan Grath
Ledamot

Stigron Erik Ingemar Koch
Ledamot

Emmelie Kristina Ljungqvist
Ledamot

Emmelie Kristina Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2020

Chris Carlsson
Firmrevisor