



Årsredovisning 2017

Brf Trädgårdshöjden

Org. 769626-4063

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Trälåsvägen 14 B, 426 68 Västra Frölunda
styrelsen@brfradgardshojden.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

30/11/13
E

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Rud 22:1 i Göteborgs kommun förvärvades 2014-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Trälåsvägen 14. Fastigheten byggdes 2014 och har värdeår 2014.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 076 kvm, vilket utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 27 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
5 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen. I fastigheten finns anläggning för bergvärme, värmecentral, elcentral, fläktrum och telerum. Tre hissar och trapphus, cykelrum, barnvagnrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning. Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Rud GA:44 tillsammans med fastigheten Rud 22:24 Göteborgs kommun. Gemensamhetsanläggningen omfattar parkeringsplatser och cykeluppställning, angöring, byggnad för avfallshantering, fördröjningsmagasin för dagvatten med tillhörande ledningar och brunnar samt mur med tillhörande staket.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning respektive vattenledning till förmån för den intilliggande fastigheten Rud 22:24. Fastigheten belastas vidare av två ledningsrätter avseende starkström till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden, 5 år. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-02-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-27. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

E
JL S MW

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stellan Bernsro	ledamot/ordf.
Titti de Wrang	ledamot/kassör
Håkan Jernström	ledamot/sekr.
Magnus Willforss	ledamot
Mathias Johansson	suppleant
Anders Larsson	suppleant
Per Medbo	suppleant
Qamer Chaudry	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB med Elisabeth Hallström som huvudansvarig valts.

Valberedningen består av Ulrika Amnäs och Ida Rosengren Almgren varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -210 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -288 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat vilket beror på att lånen amorteras. Totalt har föreningen amorterat 423 Kkr.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 835 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 625 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 688 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetens underhållsbehov. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Planerade förbättringsåtgärder och investeringar för föreningens fastighet beräknas till 156 Kkr, se nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Laddplatser i garage efter bidrag	2018	156

Till framtida underhåll samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

e
SSP SS N

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 000 000	30 415 000	67 570	-141 665	-288 494	83 052 411
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			62 280	-62 280		
Ianspråktagande yttre fond			0	0		
Balanseras i ny räkning				-288 494	288 494	
Årets resultat					-209 872	-209 872
Belopp vid årets utgång	53 000 000	30 415 000	129 850	-492 439	-209 872	82 842 539

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 489	1 485	1 543
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-210	-288	-128
Soliditet, %	81,0	80,8	80,4
Genomsnittlig årsavgift exklusive varmvatten per kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	607
Bokfört värde på fastigheten per kvm bostadsrättsyta, kr	48 964	49 364	49 766
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 208	9 408	9 705
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 530	25 530	25 530
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	1,44	1,56
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,8	19,1	19,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-492 439
Årets resultat	-209 872
	<hr/>
	-702 311
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	121 017
Ur yttre fond ianspråktagas	0
I ny räkning överföres	-823 328
	<hr/>
	-702 311

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING


		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelse intäkter			
Nettoomsättning	2	1 488 159	1 483 452
Övriga rörelseintäkter		1 007	1 170
Summa rörelse intäkter		1 489 166	1 484 622
Rörelse kostnader			
Driftkostnader	3	-474 676	-499 309
Övriga externa kostnader	4	-74 443	-83 644
Personalkostnader	5	-38 673	-68 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 447	-835 447
Summa rörelse kostnader		-1 423 239	-1 486 729
Rörelseresultat		65 927	-2 107
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-275 799	-286 387
Summa finansiella poster		-275 799	-286 387
Resultat efter finansiella poster		-209 872	-288 494
Årets resultat		-209 872	-288 494

ε
SJT M

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 10	101 643 659	102 479 106
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>101 643 659</u>	<u>102 479 106</u>
Summa anläggningstillgångar		101 643 659	102 479 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 611	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 747	57 410
Summa kortfristiga fordringar		<u>91 358</u>	<u>57 410</u>
Kassa och bank		556 667	283 475
Summa omsättningstillgångar		648 025	340 885
SUMMA TILLGÅNGAR		102 291 684	102 819 991

E



BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 415 000	83 415 000
Yttre fond		129 850	67 570
Summa bundet eget kapital		83 544 850	83 482 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-492 439	-141 665
Årets resultat		-209 872	-288 494
Summa fritt eget kapital		-702 311	-430 159
Summa eget kapital		82 842 539	83 052 411
Långfristiga skulder	8, 10		
Skulder till kreditinstitut		18 691 216	19 115 240
Övriga långfristiga skulder		2 000	1 000
Summa långfristiga skulder		18 693 216	19 116 240
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	424 024	416 024
Leverantörsskulder		44 490	52 997
Aktuell skatteskuld		26 780	39 850
Övriga skulder		1 120	1 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	259 515	140 567
Summa kortfristiga skulder		755 929	651 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 291 684	102 819 991

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 927	-2 107
Avskrivningar	835 447	835 447
Erlagd ränta	-275 799	-286 387
Betald inkomstskatt	-13 070	39 850
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 505	586 803
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-33 948	-26 974
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-8 507	37 703
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	118 166	-922
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 216	596 610
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8 000	0
Amortering långfristiga lån	-423 024	-615 024
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 024	-615 024
Förändring av likvida medel	273 192	-18 414
Likvida medel vid årets början	283 475	301 889
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	556 667	283 475

E
TTW

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Fastighetsskatt/-avgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 189 140	1 189 140
	Årsavgifter IT-kommunikation & TV	70 065	70 065
	Årsavgifter varmvatten	39 977	38 374
	Hysesintäkter garage	188 977	185 873
	Summa nettoomsättning	1 488 159	1 483 452

e
JJ TT W

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	77 251	75 365
	Yttre skötsel och snöröjning	14 731	774
	Reparationer och underhåll	15 336	46 029
	Fastighetsel	138 457	132 002
	Vatten	38 408	40 331
	Sophämtning	33 366	33 700
	IT-kommunikation och TV	70 348	70 407
	Fastighetsförsäkring	22 135	11 257
	Förbrukningsinventarier	26 348	20 701
	Fastighetsskatt	6 880	39 850
	Gemensamhetsanläggning	15 000	15 000
	Övriga driftkostnader	16 415	13 893
	Summa driftkostnader	474 675	499 309
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	45 624	50 000
	Revisionsarvode	10 625	14 000
	Övriga externa kostnader	18 194	19 644
	Summa övriga externa kostnader	74 443	83 644
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Lön	0	24 000
	Sociala avgifter	8 673	14 329
	Summa personalkostnader	38 673	68 329



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	104 150 000	104 150 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 150 000	104 150 000		
	Ingående avskrivningar	-1 670 894	-835 447		
	Årets avskrivningar	-835 447	-835 447		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 506 341	-1 670 894		
	Utgående redovisat värde	101 643 659	102 479 106		
	Redovisat värde byggnader	81 038 359	81 873 806		
	Redovisat värde mark	20 605 300	20 605 300		
	Summa redovisat värde	101 643 659	102 479 106		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	40 339 000 31 339 000	40 990 000 31 990 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Försäkringspremie	16 924	16 432		
	IT-kommunikation och TV	11 537	11 529		
	Ekonomisk förvaltning	11 600	11 406		
	Uppl intäkt varmvatten	13 520	13 513		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 166	4 530		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 747	57 410		
Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Depositioner	2 000	1 000		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 696 096	1 664 096		
	Amortering efter 5 år	16 995 120	17 451 144		
	Summa långfristiga skulder	18 693 216	19 116 240		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2018	2017-12-31
	Stadshypotek	3 mån rörligt	0,97	8 000	800 000
	Stadshypotek	2018-12-01	0,85	0	5 695 812
	Stadshypotek	2019-12-01	1,91	210 000	6 370 000
	Stadshypotek	2020-12-01	1,07	206 024	6 249 428
	Summa			424 024	19 115 240
	Avgår kortfristig del				424 024
	Summa långfristiga skulder kreditinstitut				18 691 216

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	110 620	103 286
	Upplupna utgiftsräntor	6 012	574
	Fastighetsel	17 535	0
	Revisionsarvode	12 500	12 500
	Förutbetalt bidrag	62 500	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 348	24 207
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 515	140 567

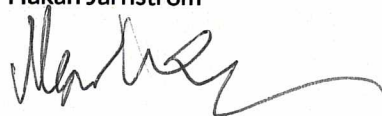
Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 735 000	20 735 000

Göteborg 2018-04-22


Stellan Bernsro


Håkan Järnström


Titti de Wrang


Magnus Willforss

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018.

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Verksamhetsberättelse för BRF Trädgårdshöjden år 2017

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Efter varje styrelsemöte har ett nyhetsbrev skickats via email till samtliga medlemmar samt lagts upp på vår hemsida.

Hemsidan har hållits uppdaterad och förbättras efter hand. Adress till hemsidan:
www.brfrtradgardshojden.se

Styrelsen har ett brevfack i uppgång 14B, där man kan meddela sig med styrelsen om man inte har möjlighet att skicka email till styrelsen.

I maj månad hade vi två välbesökta Föreningsstämmor, en extrastämma samt ordinarie Årsstämma, båda i Älvsborgs församlingshem. Genom enhälligt beslut antogs då bl.a föreningens nya reviderade stadgar samt projektet att installera laddplatser. Styrelsen omvaldes till största delen, medan en ledamot ersattes, för det kommande verksamhetsåret. Utöver fyra ordinarie ledamöter har styrelsen även fyra suppleanter.

Styrelsen har tecknat förvaltningsavtal med Agenta Förvaltning (ekonomi) resp Riksbyggen (teknik och fastighet) samt omförhandlat tidigare avtal med Telia angående bredband (100 Mbit/s upp/ned), TV och bredbandstelefontjänster. Nya höghastighets-routrar har installerats i lägenheterna.

Genom föreningens medlemskap i intresseföreningen Bostadsrätterna, får alla medlemmar kvartalsvis tidningen "Din Bostadsrätt".

Två-års besiktning

Av de åtgärds punkter som noterades under föregående verksamhetsår, kvarstod att måla om innergårdens träfasad på tredje våningen, byta fellevererad garageport samt visst stenarbete på fastighetsgrund. Samtliga dessa punkter åtgärdades under 2017.

Projekt

För att tillgodose medlemmarnas kommande behov och möjlighet att ladda el-drivna fordon, har föreningen inom ramen för Naturvårdsverkets "Klimatklivet" ansökt och beviljats stöd för installation av 10st laddplatser i föreningens garage. Efter omfattande marknadsundersökning, upphandlades installationen av lokal entreprenör, för färdigställande under första kvartalet 2018.

Medlemsaktiviteter

Vi har haft två "fixardagar", en på våren och en på hösten där vi rensat rabatter, röjt upp runt fastigheten och städat garaget. Arbetet engagerade flera grannar som gemensamt satte samman en trädgårdsgrupp, som framöver kommer se till att våra rabatter och plantager blir ännu bättre. Vi har även haft en större container tillgänglig för medlemmar att slänga grovsopor i. I samband med dessa dagar har föreningen bjudit deltagarna på grillning och fika, utöver trevlig samvaro.

Vi har också haft vår nu traditionsenliga julglögg. I år var vädret inte på vår sida varför vi fick avnjuta glögg och pepparkakor inomhus.

En medlem har upplåtit en mangel för allas nyttjande, vilken finns tillgänglig i ett källarförråd.

En medlem har upplåtit sin gasolgrill att användas av alla på innergården.

Fastigheten

På initiativ av boende har föreningen köpt in en sittvänlig utemöbel som numer finns uppställd på innergården, till mångas glädje.

På taket har vi satt upp tre stycken plastugglor för att avskräcka fåglar, främst fiskmåsar, att bygga bo på taket eller kring fastigheten.

I garaget finns papperskorgar uppsatta vid två hiss-entréer.

Vår besöksparkering, som förvaltas gemensamt med grannfastigheten, används flitigt av gästande.

Föreningens satsning på miljö och återvinning har uppskattats av de boende varför tömningsfrekvensen ökat av behållarna i soprummet. Den tidigare installerade joniseringsfläkten har fungerat väl.