

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solvik i Kivik får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Historisk finansiell information	3
Förslag till resultatdisposition	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Kivik 2019-04-

Johan Andersson  
Styrelseledamot

Margareta Norman  
Suppleant

Britta Bergöö  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats.

Kivik 2019-04-

Yngve Ljungberg  
Revisor

---

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Bostadsrättsföreningen Solvik**

Föreningen äger fastigheten Mellby 90:4 (tidigare Mossen 4), är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag enl inkomstskattelagen) och har ingen näringsverksamhet. Föreningen registrerad 1951. Ekonomisk plan registrerad 1953. Stadgar antagna 1952, 2009, 2015 och 2017. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter har bytt ägare under året. Ingen lägenhet har varit uthyrd under året. Föreningen har vid årets slut tio medlemmar, d v s två av bostadsrätterna har två ägare. Föreningens syfte, omfattning och förvaltning regleras i dess stadgar.

### **Föreningens styrelse**

Britta Bergöö ordförande, kassör  
Johan Andersson styrelseledamot  
Nina Eggerth styrelseledamot t o m 18 03 12.  
Susanne Andersson styrelseledamot t o m 180822.  
Margareta Norman styrelse suppleant, deltar i styrelsearbetet sedan 180823.  
Ulrika Norman styrelsesuppleant t o m 181031.  
Yngve Ljungberg revisor  
Roland Gustafsson revisorssuppleant.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året 2018 hållit fjorton protokollförda sammanträden (varav elva per telefon).

### **Fastigheten**

Fastigheten, Mellby 90:4, är belägen på Västanvägen 9 i Kivik. Byggnaden som uppfördes i början av 1950-talet innehåller åtta lägenheter, sju 2 rum & kök och en 1 rum och kokvrå. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelse-ansvarsförsäkring. Fastighetens yta fördelar sig enligt följande: Bostäder 450 kvm. Tomt 1 766 kvm.

### **Väsentliga händelser under året**

Med ledning av diskussion på årsmötet beslutar styrelsen att erbjuda ägaren till lgh åtta 10 000 kr som goodwill för den ekonomiska skada vederbörande lidit under den tid lägenheten saknade fungerande avlopp. Bostadsrättshavaren bekräftar skriftligen att ytterligare anspråk inte kan framföras till föreningen, varefter summan utbetalas till ref.

### **Underhåll och förbättringar**

Ej fungerande termostatventiler i lägenheterna har åtgärdats. Porten har fått ett nytt digitalt tidlås. Till kök i lgh 1, 4 och 7 samt lgh 3, 6 och 8 (även badrum lgh 8) har två avloppsstammar utbytts mot nya gjutjärnsrör som dragits i trapphuset. Dörrhållarmagnet monterad på hö källardörr i nedre trapphuset. Kupornas fönster utbytta mot Trarydfönster. Samtidigt, via lift, har takets hängrännor rensats på båda sidor. Åtgärd av de brister, som framkom vid OVK och är föreningens ansvar d v s ventiler i köksskåp lgh 7 och 8 uppborrade, i skåpens vägg har frästs ny ventil för luftpassage. Sk överluft har skapats i karmen till samtliga lägenheters badrum/duschrum.

### **Händelser efter verksamhetsåret.**

P g a hög grundvattennivå arbeten med brunn i f d transformatorrum. Dräneringspump installerad där. Avloppsstammar till mittlägenheternas badrum och kök utbytta mot nya gjutjärnsrör. Samtidigt monteras nya vattenstammar till mittlägenheternas badrum. Styrelsen har genomfört årlig besiktning av fastigheten 190118 och uppdaterat Förslag till underhållsplan.

### **Planerat underhåll under resten av 2019**

Årlig kontroll av brandlarm

### **Planerat underhåll 2020**

-Målning av kupornas plåt och av vindskivor. Lift krävs.  
-Underhåll och målning av balkongers stativ och räcken?  
-Årlig kontroll av brandlarm.

### **Personal**

Joudat Kanous har varit timanställd, skött trädgård och gemensamma lokaler. Försäkringar i Fora.

### Historisk finansiell information

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	294	293	285	276
Resultat efter finansiella poster tkr	-137	30	-84	30
Balansomslutning tkr	899	920	912	922
Eget kapital tkr	-499	-362	-392	-383
Soliditet (eget kapital/ balansomslut) %	55	39	43	42
Årsavgift / m2 kr	653	650	633	613
Taxeringsvärde tkr	1 678	1 678	1 678	1 478
-ll- byggnad tkr	1 256	1 256	1 256	1 141
Bankskuld tkr	1 364	1 230	1 249	1 273
Bankskuld / m2 kr	3 031	2 733	2 776	2829
Belåningsgrad (skuld/ tax-värde) %	81	73	74	86
Avskrivning/ m2 kr	97	130	117	95
Avsättn. till underhållsfond / m2 kr	10	10	10	10
Ianspr.tagande av underh.-fond /m2 kr	0	0	0	0
Likviditet (omsättn.-tillgångar/kortfrist. skulder %)	476	327	118	659

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat före reservering till yttre fond	-462 330
Årets resultat	-137 823
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	<u>-4 434</u>
Balanseras i ny räkning	- 604 587

### Ekonomisk kommentar

2018 års resultat blev förlust -137 823 kr. Under året har föreningen reparerat och underhållit fastigheten för 211 969 kr. Att Eget kapital är negativt, (se not 6) beror framför allt på att de ursprungliga insatserna för lägenheterna totalt endast var 8 100 kr och att Solvik renoverat och underhållit mycket sedan 2007. Under 2018 amorterades 16 000 kr på föreningens lån.

### Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkning jämte tilläggsupplysningar.

---

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		294 000	292 500
<b>Summa intäkter</b>		<b>294 000</b>	<b>292 500</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	1	-50 046	-56 954
Övriga externa kostnader	2	-250 314	-66 194
Personalkostnader och styrelsearvoden	3	-56 425	-61 580
Avskrivningar	4, 5	-43 831	-58 568
Kostnad av engångskaraktär		-10 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-410 616</b>	<b>-243 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-116 616</b>	<b>49 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1
Övriga intäkter		1 700	0
Räntekostnader fastighetslån		-21 612	-19 146
Pantbrevskostnad		-1 295	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 207</b>	<b>-19 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-137 823</b>	<b>30 059</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-137 823</b>	<b>30 059</b>

---

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	5	714 439	750 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>714 439</u>	<u>750 858</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Summa fordringar		3 103	-651
Summa kassa och bank		181 696	170 126
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>184 789</u>	<u>169 475</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>899 238</u>	<u>920 303</u>

---

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
Inbetalda insatser		-8 100	-8 100
Kapitaltillskott		-75 000	-75 000
Yttre fond		-17 736	-13 302
Balanserad vinst eller förlust		462 330	487 955
Årets resultat		137 823	-30 059
<b>Summa eget kapital</b>		<b>499 317</b>	<b>361 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	-1 364 000	-1 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-1 364 000</b>	<b>-1 230 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-3 692	-15 844
Upplupna löner		-1 568	0
Upplupna pensionskostnader		264	-513
Upplupen ränta på fastighetslån		0	-1 775
Förutbetalda årsavgifter		-25 125	-24 375
Övriga upplupna kostnader		-2 935	-7 790
Beräknat arvode för revision		-1 500	-1 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-34 556</b>	<b>-51 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-899 238</b>	<b>-920 303</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 376 000	1 329 900
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, K2 - Årsredovisning i mindre företag).

Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats: byggnader 2%, värdehöjande reparationer byggnader 5%, markanläggningar 5%, maskiner avsedda för byggnads allmänna användning och installationer : brandlarm 20%, fiberanslutning 10%. Fordringar redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder redovisas till nominella belopp. Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

NOTER	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Råvaror och förnödenheter</b>		
El och värme	-34 030	-35 696
Vatten och avlopp	-16 016	-21 258
<b>Summa</b>	<b>-50 046</b>	<b>-56 954</b>
<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>		
Sotning	-460	0
Inre och yttre skötsel		-184
Sophämtning	-5 800	-5 631
Trädgård	-59	-279
Reparation och underhåll	-211 969	-32 501
Fastighetsskatt	-5 034	-5 034
Försäkringspremier	-10 918	-10 758
Förbrukningsinventarier	0	-2 798
Förbrukningsmaterial	-835	-288
Reparation och underhåll av verktyg	0	-253
Kontorsmateriel och trycksaker	-822	-595
Datakommunikation och post	-180	-310
Övriga förvaltningskostnader	-725	-2 579
Redovisningstjänster	-1 184	-1 184
Konsultarvoden	-7 028	0
Bankkostnader	-2 750	-1 250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 550	-2 550
<b>Summa</b>	<b>-250 314</b>	<b>-66 194</b>
<b>Summa not 1+2</b>	<b>-300 360</b>	<b>-123 148</b>
<b>Not 3 Personalkostnader</b>		
Styrelse-, revisors- och sekreterararvoden	-12 300	-12 000
Löner	-30 334	-34 289
Sociala avgifter, arbetsmarknads- och pensionsförsäkringar	-13 791	-15 291
	<b>-56 425</b>	<b>61 580</b>

---

## NOTER

### Not 4 Avskrivningar

Avskrivnings% enl plan

Byggnad	Värdehöjande rep	Markanläggningar	Brandlarm	Fiberanslutning
2%	5%	5%	20%	10%

Byggnaderna är helt avskrivna år 2062  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1950

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning byggnader	-7 435	-7 435
Avskrivning värdehöjande reparationer	-17 141	-17 141
Avskrivning på markanläggningar	-2 610	-2 610
Avskrivning på installationer	-16 645	-31 382
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-43 831</b>	<b>-58 568</b>

### Not 5 Anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader, ingående anakaffningsvärde	371 723	371 723
Värdehöjande förbättring byggnader	342 818	342 818
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-44 610	-37 175
Ackum avskrivn på värdehöj förb byggn	-81 746	-64 605
Mark	3 577	3 577
Markanläggningar	52 192	52 192
Ackum avskrivn på markanläggningar	-13 050	-10 440
Installationer på egen fastighet (brandlarm, fib)	125 337	117 894
Ackum avskrivn på installationer	-41 802	-25 157
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>714 439</b>	<b>750 827</b>

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde byggnader	1 256 000	1 256 000
Taxeringsvärde mark	422 000	422 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 678 000</b>	<b>1 678 000</b>



---

## NOTER

### Not 6 Årets förändring av eget kapital (kr)

	Insatser	Kapitaltillskott	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående</b>	<b>8 100</b>	<b>75 000</b>	<b>13 302</b>	<b>-487 955</b>	<b>30 059</b>	<b>-361 494</b>
Stämmobeslut 180526				30 059	-30 059	0
Reservering till yttre fond 180526			4 434	-4 434		0
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-137 823	-137 823
<b>Utgående</b>	<b>8 100</b>	<b>75 000</b>	<b>17 736</b>	<b>-462 330</b>	<b>-137 823</b>	<b>-499 317</b>

### Not 7 Långfristiga skulder (kr)

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	181231	171231
Stadshypotek	1,96%	220930	B		209 000	209 000
Stadshypotek	1,96%	220930	B	16 000	557 000	573 000
Stadshypotek	1,55%	190103	R		448 000	448 000
Stadshypotek	1,55%	190327	R		150 000	
<b>Summa</b>					<b>1 364 000</b>	<b>1 230 000</b>

R= rörlig ränta, B= bunden ränta  
Nästa års amortering beräknas uppgå till

16 000