

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Folkungen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2025.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Roy Patrik Ahlstrand	Ledamot	
Niklas Daniel Andersson	Ledamot	
Kadrush Doroci	Ledamot	
Mary Therese Finné Holmberg	Ledamot	
Björn Jacob Sohlberg	Ledamot	
Hans Kristoffer Ersson	Suppleant	Flyttar
John Henrik Blom	Revisor	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Philip Blomström
Max Breset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Stampen 9:19	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

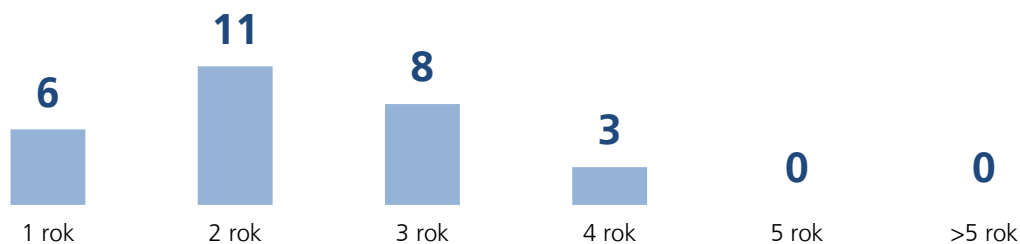
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 968 m², varav 1 820 m² utgör lägenhetsyta och 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	19 m ²	2018-02-28
Restaurang	129 m ²	2017-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av stammar samt relining	2017 - 2018	Stammar kommer att relinas
Reparation tak gatuhus	2017	
Byte av takfläkt med lägre ljudnivå	2017	Slutfört
Uppgradering av fjärrvärmesystem	2017	Utförs av Göteborgs Energi
Grundläggning - kontroll av borinfiltration	2016	Utförs var femte år
Byte fläkt i restauranglokal	2016	
Ny belysning i trapphus	2016	
Byte av entréport	2015	
Omfogning fasad	2015	Fasad mot gatan. Samtidigt som reparation av balkonger på gatuhuset
Bullermätning på fastigheten	2015	
Fönsterbyte i en lägenhet	2015	
Relining av stam	2013	Lagning av hål i stam samt relining av en stam
Byte fläkt i restauranglokal	2013	
Mjukfog	2013	Mellan Folkungagatan 9 och 11
OVK	2012 - 2013	
Filmning av stammar	2010	
Trapphus	2010	Reparation av puts-skador, målning
Grundläggning - borimpregnering	2010	Enbart i gatuhuset
Balkonger	2009	Byte av 8 balkonger samt renovering gemensamma balkonger
Fönster	2009	Justering, målning, fogning
Fasad	2009	Putsrenovering, målning
Yttertak	2009	Blästring och målning av plåt
Hiss	2008	Renovering
Badrum	2008 - 2009	Renovering av samtliga yt- och tätskikt
Porttelefon	2008	Byte porttelefonsystem samt telefon i alla lägenheter
Tvättstuga	2007	Nya maskiner
Planerat underhåll	År	
Vinden – tillsyn av kryputrymme vid regn/blåst	2018	
Gård –plattor/uppfillnad mot fasaden på baksida av gårdshuset	2018	
Renovering puts-skador i källare	2018	
Fönster - målning	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

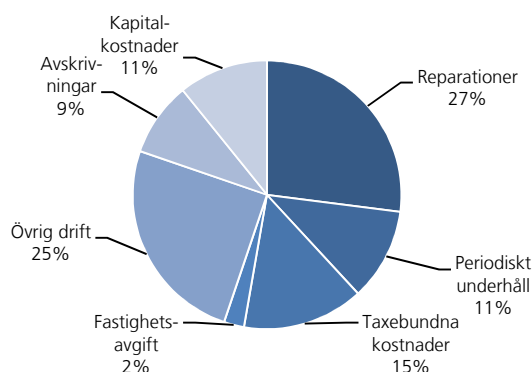
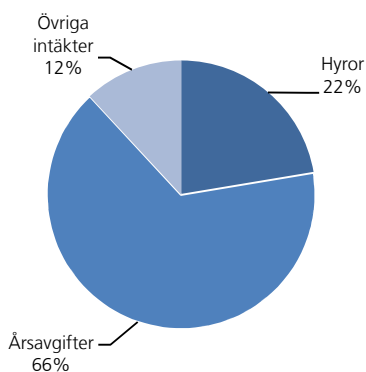
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	Amhult
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 006 341	1 272 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 643 037	1 416 323
Finansiella intäkter	28	154
Minskning kortfristiga fordringar	85 682	19 546
Ökning av långfristiga skulder	1 750 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	621 521
	3 478 747	2 057 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 947 551	1 187 068
Finansiella kostnader	261 689	281 141
Ökning av materiella anläggningstillgångar	707 957	855 793
Minskning av kortfristiga skulder	631 508	0
	3 548 705	2 324 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	936 382	1 006 341
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-69 959	-266 458

*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 1 315 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

Under året har föreningen ersatt gatuhusets originaltak från 1932 med nytt. En väsentlig hyresförlust inträffade. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	638	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 750	1 501	1 244	1 450
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 720	7 726	8 070	8 070
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	110	128	122	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	41	45	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	143	177	295
Soliditet (%)	26	30	32	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-782	-203	-241	-11
Nettoomsättning (tkr)	1 447	1 400	1 434	1 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 820 m² bostäder och 148 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	23 831 818	0	0	23 831 818
Uppskrivningsfond	5 919 560	-24 699	0	5 944 259
Upplåtelseavgifter	2 871 952	0	0	2 871 952
Fond för yttre underhåll	231 899	92 352	-139 781	279 328
S:a bundet eget kapital	32 855 229	67 653	-139 781	32 927 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 442 984	-92 352	-38 447	-26 312 185
Årets resultat	-781 692	-781 692	202 927	-202 927
S:a ansamlad förlust	-27 224 676	-874 044	164 480	-26 515 112
S:a eget kapital	5 630 553	-806 391	24 699	6 412 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-781 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 375 331
uppskrivningsfond	24 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 352
summa balanserat resultat	-27 224 676

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

231 899
-26 992 777

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 447 409	1 400 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 628	15 959
Summa rörelseintäkter		1 643 037	1 416 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 491 658	-947 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 893	-239 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-215 517	-151 195
Summa rörelsekostnader		-2 163 068	-1 338 263
RÖRELSERESULTAT		-520 031	78 060
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 689	-281 141
Summa finansiella poster		-261 661	-280 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-781 692	-202 927
ÅRETS RESULTAT		-781 692	-202 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 20 732 551	19 384 318
Pågående byggnation	Not 8 0	855 793
Summa materiella anläggningstillgångar	20 732 551	20 240 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 732 551	20 240 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11	92 809
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 942 427	1 005 269
Summa kortfristiga fordringar	942 438	1 098 078
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 162	1 162
Summa kassa och bank	1 162	1 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	943 600	1 099 240
SUMMA TILLGÅNGAR	21 676 150	21 339 351

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 703 770	26 703 770
Uppskrivningsfond		5 919 560	5 944 259
Fond för yttre underhåll	Not 10	231 899	279 328
Summa bundet eget kapital		32 855 229	32 927 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 442 984	-26 312 185
Årets resultat		-781 692	-202 927
Summa fritt eget kapital		-27 224 676	-26 515 112
SUMMA EGET KAPITAL		5 630 553	6 412 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 356 000	13 606 000
Summa långfristiga skulder		15 356 000	13 606 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		447 326	176 447
Skatteskulder		59 540	58 224
Övriga skulder		30 200	940 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	152 531	146 434
Summa kortfristiga skulder		689 597	1 321 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 676 150	21 339 351

Noter

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.

Alla belopp är i SEK om inte annat anges.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	167 år	167 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Våtrum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Takomläggning	30 år (ny)	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 079 589	1 079 589
Hyror bostäder	67 115	67 115
Hyror lokaler	295 106	243 656
Hyror förråd	5 600	10 000
Öresutjämning	-1	4
	1 447 409	1 400 364

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	174 747	5 729
Övriga intäkter	20 881	10 230
	195 628	15 959

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 408	51 007
	Fastighetsskötsel beställning	18 334	29 717
	Hissbesiktning	1 335	1 313
	Myndighetstillsyn	0	4 900
	Gemensamma utrymmen	990	6 681
	Gård	0	439
	Serviceavtal	1 515	2 902
	Förbrukningsmateriel	3 519	3 322
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	10 585	10 614
	Fordon	0	507
		79 061	111 402
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 081	0
	Tvättstuga	17 112	3 595
	Entré/trapphus	0	3 095
	Lås	4 259	224
	VVS	64 719	26 228
	Ventilation	84 023	0
	Elinstallationer	0	3 114
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 154	0
	Hiss	7 278	10 874
	Fönster	11 381	3 095
	Skador/klotter/skadegörelse	12 495	0
	Vattenskada	425 323	125 000
		655 825	175 225
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	94 540
	Entré/trapphus	17 688	0
	VVS	78 113	0
	Elinstallationer	0	45 241
	Tak	173 750	0
		269 551	139 781
	Taxebundna kostnader		
	El	27 853	24 884
	Värme	217 418	251 732
	Vatten	69 239	80 955
	Sophämtning/renhållning	39 459	42 999
		353 968	400 570
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 835	27 739
	Kabel-TV	34 878	34 277
		73 713	62 016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 540	58 224
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 491 658	947 218

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 101	3 369
	Tele- och datakommunikation	312	338
	Juridiska åtgärder	0	25 031
	Inkassering avgift/hyra	4 250	8 175
	Hysesförluster	345 911	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	18 125
	Föreningskostnader	946	1 482
	Förvaltningsarvode	59 781	57 762
	Administration	6 531	5 090
	Konsultarvode	13 776	115 819
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		455 893	239 850
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	35 661	35 661
	Förbättringar	155 157	90 835
	Uppskrivning byggnad	24 699	24 699
		215 517	151 195
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 527 952	14 527 952
	Nyanskaffningar	1 563 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 091 702	14 527 952
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 195 378	6 195 378
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-24 699	-24 699
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-251 119	-226 420
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 919 560	5 944 259
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 087 892	-961 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 818	-126 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 278 710	-1 087 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 732 551	19 384 318
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 082 000	5 082 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 467 000	21 467 000
	Taxeringsvärde mark	23 205 000	23 205 000
		44 672 000	44 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	2 272 000	2 272 000
		44 672 000	44 672 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION		2017-12-31	2016-12-31	
	Pågående nybyggnation		0	855 793	
			0	855 793	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto		90	90	
	Klientmedel hos SBC		935 220	1 005 179	
	Fordringar		7 116	0	
			942 427	1 005 269	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början		279 328	254 091	
	Reservering enligt stadgar		92 352	92 352	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-139 781	-67 115	
	Vid årets slut		231 899	279 328	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,660 %	2 250 000	2 250 000	Rörligt
	Swedbank	1,950 %	5 678 000	5 678 000	Rörligt
	Swedbank	2,250 %	5 678 000	5 678 000	2024-06-19
	Nordea	0,660 %	1 750 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		15 356 000	13 606 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			15 356 000	13 606 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 356 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 996 000	17 996 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	50 198	48 321
	Avgifter och hyror	102 333	98 113
		152 531	146 434

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början på 2018 beslutades att fastigheternas stammar ska relinas under året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Roy Patrik Ahlstrand
Ledamot

Niklas Daniel Andersson
Ledamot

Kadrush Doroci
Ledamot

Mary Therese Finné Holmberg
Ledamot

Björn Jacob Sohlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Henrik Blom
Auktoriserad revisor