

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjandet utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Heden 26:13 i Göteborg med adress Wadmansgatan 14 i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-12-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-01-26 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomsskattelagen (1999:1229).

Fastigheten byggdes år 1913 och har renoverats löpande. Föreningen upplåter 15 st lägenheter med bostadsrätt, varav 5 st om 2 rok, 3 st om 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 5 rok och 2 st >5 rok. Till fastigheten hör 2 st lokaler som upplåts med hyresrätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ametistens första samfällighetsförening till en andel av 17%. Samfälligheten förvaltar avfallshantering och skötsel av gård.

För värmeleverans har fastigheten fjärrvärme.

Internetleverantör i fastigheten är ComHem.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2005 och som sträcker sig tom 2035.

Under året hade styrelsen 16 protokollförda sammanträden.

Historik

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träprover	2015	Kontroll av grunden och kvalitet på pålar
Hängrännor	2011	Installation elkablar
Terrasser	2011	Renovering av terrasser samt del av fasad
Postboxar	2011	
Fönster	2010	Utbyte källarfönster
Portkodlås	2010	Utbyte portkodlåssystem
Ytterbelysning	2009	Installation gårdsentré
Gasledningar	2008	Relining
Fönster	2008	Utbyte tätningslistor
Värmesystem	2005	Byte av expansionskärl
Avlopp	2005	Relining avlopp ut mot Wadmansgatan
Fasad	2004	Renovering av fasad och sättningar i sockeln
Trappuppgångar	2005	Målning, byte av ringklockor, byte av strömbrytare, ny entrédörr
Borinjektering	2003	Grundbevarande åtgärd
Tak	2003	Målning
Terrasser	2002	Renovering
Balkonger	2001	Byte av balkonger mot gatan
Avlopp	2001	Omläggning av avloppet för 14 B
Yttertak	2000	Omläggning av plåttak

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

Avloppssystem	2000	Filmning
Termostatbyte	1998	Byte av termostater i samtliga lägenheter
Trappor	1998	Djuprengöring
Borsyrenivån	1997	Kontroll
Hiss	1995	Uppgradering och renovering av befintlig hiss
Ytterbelysning	1995	Installation mot gatan
Tvättstuga	1994	Uppgradering och renovering av tvättstuga
Portkodlås	1994	
Rörstambyte	1993	VV/KV/VVC och avlopp
Gårdslägenheter	1991	Renovering/uppgradering
Fönster	1991	Byte av fönsterbågar och karmar
El	1990	Elstambyte 14 B. Finansierat av bostadsrättshavarna
Borinjektering	1989	Grundbevarande åtgärd
Balkonger	1989	Byte av balkonger mot gården
Fasad	1989	Omputsning
Tak	1989	Omläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering av innergård.

Brandinspektion genomförd av Räddningstjänsten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 24 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 9 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 11 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 26 st.

Under året har 4 st lägenheter överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	902 111	896 670	841 474	841 460
Resultat efter finansiella poster	236 666	63 089	203 851	139 093
Soliditet (%)	19	16	15	13
Årsavgifter kr/m2 bostadsrättsyta	479	479	479	479
El kr/m2 totalyta	12	10	10	8
Värme kr/m2 totalyta	122	142	122	121
VA kr/m2 totalyta	26	33	33	19
Lån kr/m2 totalyta	3 723	3 723	3 723	3 723

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	285 900	1 690 000	1 104 425	0	-2 028 077
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			108 000		-108 000
Årets resultat					236 666
Belopp vid årets utgång	285 900	1 690 000	1 212 425	0	-1 899 411

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 136 077
Årets resultat	236 666
	<hr/>
	-1 899 411

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	108 000
Balanseras i ny räkning	-2 007 411
	<hr/>
	-1 899 411

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt en särskild underhållsplan med 108.000 kr/år upprättad 2005 som sträcker sig för 30 år, dock lägst 0,3 % fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	902 111	896 670
Summa rörelseintäkter		<u>902 111</u>	<u>896 670</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-394 961	-422 501
Underhållskostnader	4	-16 624	-222 529
Övriga externa kostnader	5	-108 538	-49 844
Personalkostnader	6	-6 622	-349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-77 951</u>	<u>-77 951</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-604 696</u>	<u>-773 174</u>
Rörelseresultat		297 415	123 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-60 752</u>	<u>-60 674</u>
Summa finansiella poster		<u>-60 749</u>	<u>-60 407</u>
Resultat efter finansiella poster		236 666	63 089
Resultat före skatt		236 666	63 089
Årets resultat		<u>236 666</u>	<u>63 089</u>

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	7	5 334 220	5 412 172
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 334 220</u>	<u>5 412 172</u>

Summa anläggningstillgångar

5 334 220 5 412 172

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	8	1 367 366	1 065 385
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 367 366</u>	<u>1 065 385</u>

Summa omsättningstillgångar

1 367 366 1 065 385

SUMMA TILLGÅNGAR**6 701 586 6 477 557**

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 975 900	1 975 900
Fond för yttre underhåll		1 212 425	1 104 425
Summa bundet eget kapital		3 188 325	3 080 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 136 077	-2 091 166
Årets resultat		236 666	63 089
Summa fritt eget kapital		-1 899 411	-2 028 077

Summa eget kapital

1 288 914 1 052 248

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	5 282 900	5 282 900
Summa långfristiga skulder		5 282 900	5 282 900

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		20 399	19 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 373	123 244
Summa kortfristiga skulder		129 772	142 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 701 586 6 477 557

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	50

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	619 332	619 332
Hysesintäkter lokaler	229 952	231 856
Hysesintäkter garage-/p-platser	21 600	21 600
Övriga intäkter	31 227	23 882
	<hr/>	<hr/>
	902 111	896 670

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Städning	27 727	27 055
Serviceavtal	7 203	6 952
Besiktning hiss	1 838	5 450
El	17 037	13 612
VA	36 473	46 884
Gaturenhållning	2 286	2 274
Fjärrvärme	173 266	200 828
Fastighetsförsäkring	20 650	19 667
Samfällighetsavgift	41 009	39 195
Bredband, kabel-TV, telefoni	24 673	23 252
Fastighetsskatt	35 185	34 480
Övrigt	7 614	2 852
	<hr/>	<hr/>
	394 961	422 501

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

NOTER

Not 4 Underhållskostnader	2017	2016
Löpande underhåll - bostäder	348	0
Löpande underhåll - gemensamt	16 276	33 851
Löpande underhåll - utvändigt	0	11 750
Projekt	0	176 928
	<u>16 624</u>	<u>222 529</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konsultkostnader	57 865	3 981
Grundavtal Fastighetspartner	34 432	33 264
Administrationsavgifter (överlåtelse/krav)	10 661	1 130
Övriga externa kostnader	5 580	11 469
	<u>108 538</u>	<u>49 844</u>

Not 6 Personal	2017	2016
-----------------------	-------------	-------------

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	5 994	-1 499
Sociala kostnader	628	1 848
Summa	<u>6 622</u>	<u>349</u>

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 041 235	7 041 235
Utgående anskaffningsvärden	7 041 235	7 041 235
Ingående avskrivningar	-1 629 063	-1 551 111
Årets avskrivningar	-77 952	-77 951
Utgående avskrivningar	-1 707 015	-1 629 063
Redovisat värde	<u>5 334 220</u>	<u>5 412 172</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	21 116 000	21 116 000
Byggnader	13 230 000	13 230 000
	<u>34 346 000</u>	<u>34 346 000</u>

Av bokfört värde utgör mark 441.600 kr (441.600 kr)

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

NOTER

Not 8 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedel	1 292 254	1 029 935
Övriga fordringar	<u>75 112</u>	<u>35 450</u>
	1 367 366	1 065 385

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,15 %	3 mån	3 282 900	0
Stadshypotek	1,15 %	3 mån	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
			5 282 900	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 282 900
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				8 282 900

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 879 900	5 879 900

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresavtal för lokal om 26 kvm på bottenvåningen Wadmansgatan 14 har sagts upp fr o m 1/1 2019.

Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13

Org.nr. 757200-1670

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Nyckeltal har beräknats på totalyta 1.419 m² varav bostadsrättsyta 1.292 m².

Göteborg 2018-

John Anders Karnblad
Styrelseledamot

Nils Ola Reuter
Styrelseledamot

Nils-Olof Tyreman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

Anders Kindlund
Revisor