

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäckegatan 25-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 2000-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Greger Cronquist	Ordförande
Lena Lambert	Sekreterare
Olof Gardell	Kassör
Axel Persson	Fastighetsansvarig
Adam Brandt	Ledamot
Léna Caussimon Olsson	Ledamot
Sebastian Wessman	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Brandt, Léna Caussimon Olsson, Greger Cronquist, Olof Gardell, Lena Lambert, Axel Persson och Sebastian Wessman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av förrådskak	2017
Byggnation av Balkonger	2015 - 2016
Staket mot gatan mittgården renoveras	2014
Installation av brandvarnare och brandsläckare i samtliga trapphus och tvättstugor	2013
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2013
ordningställande av befintliga cykelförråd	2013
Upprättande av grönsaksodling med pallkragar för brf-innehavare	2013
Ventilationssystem - tillufts ventiler	2013
Uppförande av källarförråd	2012
Nya staket och grindar	2012
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Rensning av ventilationskanaler	2012
Färdigställande av vindsbyggnation i det övre huset	2012 - 2013
Byte av låssystem till allmänna utrymmen	2012
ordningställande av fönster vid entréer	2012
Försäljning av källaryta uppgång 31A	2012
Renovering av fönster som vetter mot gården samt uppgradering till värmeisolerat fönsterglas	2011
Byte av entrédörrar	2011
Byte av låssystem till entrédörrar	2011
Renovering av sockel och fasad	2010
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på norrgavlar	2010
Renovering av fönster som vetter mot Bäckegatan samt uppgradering till ljud och värmeisolerat fönsterglas	2010
Dränering	2009
Gårdsrenovering	2009
Renovering av tvättstugor	2005
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på södergavlar	2005
Renovering av trapphus	2005
Omläggning av tak	2003
Värmeomläggning	2002
Omputsning av fasad	1996
Rörstambyte	1974
Elstambyte	1974

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering och dagvatten brunnar ses över	2019	
Ventilationssystem -frånluft	2019	Nya ventilationskanaler och fläktar på taket samt ljuddämpning / pågående arbete
Spolning och filmning av avlopps stam i bottenplattan	2019	
Fönster i trapphus	2020	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2023	
Renovering av trapphus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	Com Hem
Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggs försäkring som träder i kraft 2020-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-03-31 med 1,50 %.

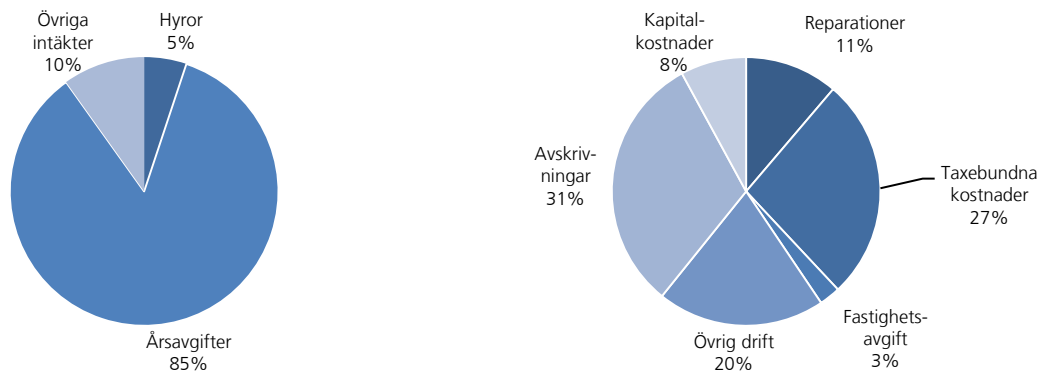
I balansräkningen finns en skuld på 1 827 379 kronor. Detta avser av medlemmar inbetalda avgifter för balkongbyggnationer. Projektet är inte färdigställt och slutlig kostnad har inte kunnat beräknas. Därför ligger posten som en skuld och inte eget kapital.

I bokslutet finns en övrig intäkt på 96 258 kronor. Det avser en återbetalning från BRF Bäckegatan 25-31 varit för hög och den felaktigheten justerades under 2018."

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 056	648 738
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 355 117	1 268 163
Finansiella intäkter	1 570	1 467
Ökning av kortfristiga skulder	47 264	4 052
	1 403 951	1 273 682
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	753 701	726 539
Finansiella kostnader	98 625	97 453
Ökning av kortfristiga fordringar	893	372
Minskning av långfristiga skulder	280 000	280 000
	1 133 219	1 104 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 088 788	818 056
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	270 732	169 318

*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 1 337 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

Ett antal mindre underhållsarbeten har gjorts under året.
 Samtliga källarfönster i det nedre huset har inbrottssäkras med galler.
 På grund av förstörelse har samtliga kodlås i det nedre huset bytts ut.
 Södergavlarna på båda husen har putsats om, föranlett av att buss 60 körde in i det övre huset i mitten av januari.
 Målning av balkongdörrarna har upphandlats och påbörjats.
 Upphandling av förbättrad ventilation båda husen (fläktbyte i det övre, tätning och fläktar till det nedre) har pågått under större delen av året.
 Underhållsplan och underhållsplan upprättad i samarbete med Sustend.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	647	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 190	1 182	1 157	1 022
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 758	3 914	4 070	4 734
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	114	120	128	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	57	54	80
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	52	74	121
Soliditet (%)	60	59	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	57	164	-180
Nettoomsättning (tkr)	1 254	1 252	1 266	1 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 857 m² bostäder.

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	8 317 678	0	0	8 317 678
Upplåtelseavgifter	6 098 333	0	0	6 098 333
Fond för yttre underhåll	807 183	69 000	0	738 183
S:a bundet eget kapital	15 223 194	69 000	0	15 154 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 167 703	-69 000	57 272	-2 155 975
Årets resultat	115 995	115 995	-57 272	57 272
S:a ansamlad förlust	-2 051 708	46 995	0	-2 098 703
S:a eget kapital	13 171 486	115 995	0	13 055 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 098 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
summa balanserat resultat	-2 051 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 051 708
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 254 000	1 252 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 117	15 849
Summa rörelseintäkter		1 355 117	1 268 163
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-591 865	-644 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 837	-82 029
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-388 365	-388 365
Summa rörelsekostnader		-1 142 067	-1 114 904
RÖRELSERESULTAT		213 050	153 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 570	1 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 625	-97 453
Summa finansiella poster		-97 055	-95 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 995	57 272
ÅRETS RESULTAT		115 995	57 272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 18 877 344	19 265 709
Pågående byggnation	Not 9 1 971 968	1 971 968
Summa materiella anläggningstillgångar	20 849 312	21 237 677
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 852 112	21 240 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 689 029	418 974
Summa kortfristiga fordringar	689 029	418 974
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	431 178	429 608
Summa kassa och bank	431 178	429 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 120 207	848 582
SUMMA TILLGÅNGAR	21 972 318	22 089 059

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 416 011	14 416 011
Fond för yttre underhåll	Not 12	807 183	738 183
Summa bundet eget kapital		15 223 194	15 154 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 167 703	-2 155 975
Årets resultat		115 995	57 272
Summa fritt eget kapital		-2 051 708	-2 098 703
SUMMA EGET KAPITAL		13 171 486	13 055 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 481 499	6 761 499
Summa långfristiga skulder		6 481 499	6 761 499
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	280 000	280 000
Leverantörsskulder		58 983	9 490
Skatteskulder		63 648	61 992
Övriga skulder		1 827 379	1 827 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 323	93 208
Summa kortfristiga skulder		2 319 333	2 272 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 972 318	22 089 059

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 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 152 309	1 152 309
Hyror bostäder	69 024	68 538
Kabel-TV intäkter	31 464	31 464
Avgift andrahandsuthyrning	1 200	0
Öresutjämnning	3	3
	1 254 000	1 252 314

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	3 786
Återbäring försäkringsbolag	4 859	4 824
Övriga intäkter	96 258	7 239
	101 117	15 849

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 125	7 275
	Myndighetstillsyn	0	500
	Gemensamma utrymmen	0	1 148
	Gård	1 338	2 375
	Förbrukningsmateriel	3 582	4 386
		11 045	15 684
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar, fasad	62 500	0
	Tvättstuga	7 208	1 158
	Lås	18 818	11 714
	Ventilation	0	4 362
	Elinstallationer	0	22 300
	Tak	5 391	0
	Fönster	44 788	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 931
		138 705	42 465
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	29 625
	Tak	0	69 250
		0	98 875
	Taxebundna kostnader		
	El	31 945	28 792
	Värme	212 236	223 715
	Vatten	56 049	106 438
	Sophämtning/renhållning	23 217	22 413
	Grovsopor	9 117	0
		332 564	381 358
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 116	32 518
	Kabel-TV	15 277	15 051
	Bredband	29 070	27 000
		77 463	74 569
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 088	31 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	591 865	644 511
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	0
	Juridiska åtgärder	6 272	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Föreningskostnader	0	200
	Styrelseomkostnader	0	2 900
	Fritids- och trivselkostnader	1 037	2 456
	Förvaltningsarvode	47 775	46 040
	Administration	1 940	3 712
	Konsultarvode	99 720	21 481
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		161 837	82 029

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	122 285	122 285
	Förbättringar	266 081	266 081
		388 365	388 365
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 623 189	22 623 189
	Utgående anskaffningsvärde	22 623 189	22 623 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 357 480	-2 969 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-388 365	-388 365
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 745 845	-3 357 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 877 344	19 265 709
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 173 851	3 173 851
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		31 800 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
		31 800 000	31 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 971 968	1 971 968
		1 971 968	1 971 968
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	31 419	30 526	
	Klientmedel hos SBC	657 610	388 448	
		689 029	418 974	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	738 183	669 183	
	Reservering enligt stadgar	69 000	69 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	807 183	738 183	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,200 %	2 084 386	2 364 386
	Handelsbanken	1,480 %	1 477 113	1 477 113
	Handelsbanken	1,750 %	1 700 000	1 700 000
	Handelsbanken	1,200 %	1 500 000	1 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 761 499	7 041 499
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-280 000
			6 481 499	6 761 499
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	10 245 500	9 400 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta	4 030	2 364	
	Avgifter och hyror	85 293	90 844	
		89 323	93 208	
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Under kommande år ska vi uppdatera underhållsplanen och upprätta en flerårsbudget. Ventilationsprojektet väntas också genomföras. Den pågående ommålningen av balkongdörrarna ska avslutas så att balkongerna kan slut besiktigas.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Greger Cronquist
Ordförande

Lena Lambert
Sekreterare

Olof Gardell
Kassör

Axel Persson
Fastighetsansvarig

Adam Brandt
Ledamot

Léna Caussimon Olsson
Ledamot

Sebastian Wessman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Lovisa Wernsten
Intern revisor