Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Blåhaken 9

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 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2001-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Görgen Molén	Ordförande
Arya Azadrad	Ledamot
Eva Ingrid Kristina Cullman	Ledamot
Nicklas Lars Johan Dackhammar	Ledamot
David Jonatan Lundkvist	Ledamot
Katarina Cecilia Berlin	Suppleant
Johan Nils Jacob Torsson Grotenfelt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Katarina Cecilia Berlin och Johan Nils Jacob Torsson Grotenfelt.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Madeleine Stenberg	Ordinarie Intern

Valberedning

Katarina Brodin	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-27. Omröstning om nya stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Johanneberg 46:5	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

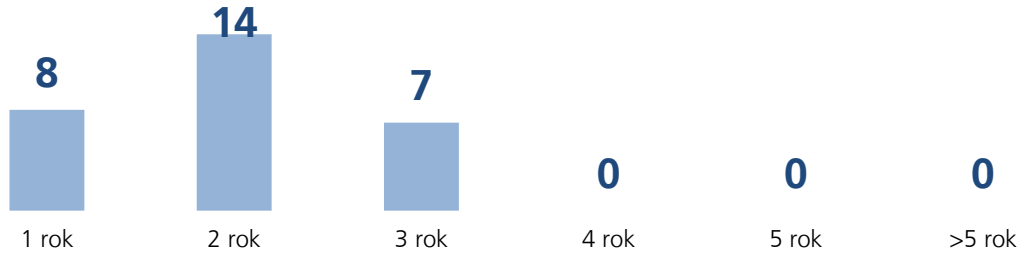
Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 679 m², varav 1 629 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi	50 m²	2020-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Takterrass	
Cykelförråd	
Tvättstuga	
Soprum	
Parkeringsplatser	9 st

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Höjd kapaciteten i tvättstugan	2018	Ny tvättmaskin och torkskåp
Trätrall av ädelträ i olika nivåer på takterassen	2018	Höjt golv för att förbättra utsikten
Målat väggar, golv och dörrar i källaren	2018	Samma färgsättning som i trapphuset
Målning av hela trapphuset	2017	Ny modern färgsättning
Ny LED belysning i trapphuset	2017	Ny teknik, spar el
Totalrenovering av hiss	2017	Ny leverantör Vinga Hiss
Installation av ny porttelefon	2017	Öppning via fast eller mobiltelefon
Installation av säkerhetsdörrar och postboxar i entrén	2017	Leverantör Svenska Skydd
Ny ytterbelysning runt huset	2017	Dagljusrelä, spar el
Målning av takplåt	2016	10 års garanti
Ny tvättmaskin	2016	
OVK besiktning	2015	Justering av luftflöden
Balkonger	2013	Utbyte av balkongplåtar
Undercentralen	2011	Ny värmepump
Tvättstuga	2011	Ny mangel
Installation av värmekablar i stup/hängrännor	2011	Tak/hängrännor
Tvättstuga	2008	Ny tvättmaskin
Nytt ventilationssystem	2006	Utbytt efter blixtoväder
Tvättstuga	2006	Ny tvättmaskin, torkskåp och torktumlare
Nyinstallation hiss	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Nya balkonger	1984 - 1985	
Omläggning av tak	1984 - 1985	
Omputsning av fasad	1984 - 1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2019	Kontroll av ventilationen

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv och internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Diné Bygg & Fastighetsservise

Föreningens ekonomi
Efter ett antal år av omfattande upprustning av fastighetens tekniska status och ett antal investeringar för att höja medlemmarnas interna komfort gällande belysning, tvättkapacitet och hisstillförlitlighet mm, börjar de kostsamma insatserna plana ut mot ett stabilare förvaltningsskede.

Genom en fortsatt noggrann kostnadskontroll fick vi möjligheten att sänka avgiften med ytterligare 5 % den 1 juli 2018. Styrelsen diskuterar även en ytterligare sänkning i juli 2019.

Omförhandling av ett av föreningens två lån har genomförts med Swedbank. Det ursprungliga treåriga lånet om 3 500 000 kronor amorterades med 500 000 kronor och förlängdes med ytterligare tre år.

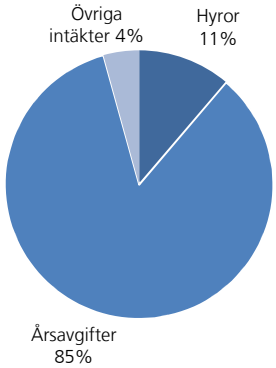
Föreningens totala långfristiga skulder är nu nere på 5 400 000 kronor, vilket innebär ca 3 300 kr/kvm.

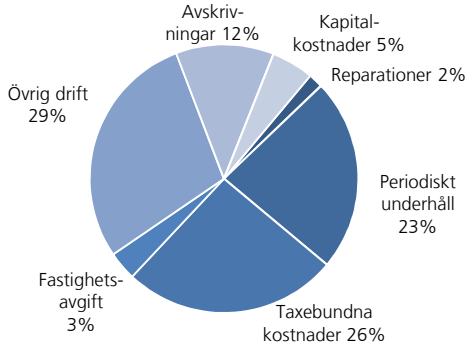
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-05-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 232 151**	**3 129 480**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 207 530	1 279 632
Finansiella intäkter	103	110
Minskning kortfristiga fordringar	0	579
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 524
	1 207 633	**1 434 845**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 039 347	1 695 564
Finansiella kostnader	63 900	65 290
Minskning av långfristiga skulder	0	1 571 321
Minskning av kortfristiga skulder	128 129	0
	1 231 376	**3 332 175**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 208 408**	**1 232 151**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-23 743**	**-1 897 329**

*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

Avgiften sänktes även detta året med 5% från och med 1 juli 2018

Under våren 2018 renoverades föreningens gemensamma takterass. Väderbeständig trätrall monterades med viss förhöjning för att förfina utsikten mot Västerhavet.

Soffgrupp och matbord med stolar anskaffades för mingel och grillkvällar.

Ny välisolerad dörr installerades för att minimera kallras i trapphuset under vintermånaderna.

Under hösten målades källarutrymmena med samma färgsättning som trapphuset.

I oktober månad hölls en Extra föreningsstämman för omröstning om nya stadgar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	626	659	660	690
Hyror/m² hyresrättsyta	1 580	1 580	2 282	1 476
Lån/m² bostadsrättsyta	3 622	3 622	4 586	4 685
Elkostnad/m² totalyta	29	33	41	37
Värmekostnad/m² totalyta	109	94	79	70
Vattenkostnad/m² totalyta	34	32	38	43
Kapitalkostnader/m² totalyta	38	39	50	140
Soliditet (%)	74	73	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-628	-263	217
Nettoomsättning (tkr)	1 208	1 261	1 261	1 274

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 629 m² bostäder och 50 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	14 749 369	0	0	14 749 369
Upplåtelseavgifter	3 711 648	0	0	3 711 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-31 875	0	0	-31 875
Fond för yttre underhåll	164 250	164 250	-465 394	465 394
S:a bundet eget kapital	**18 593 392**	**164 250**	**-465 394**	**18 894 536**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 564 257	-164 250	-162 696	-1 237 311
Årets resultat	-42 593	-42 593	628 090	-628 090
S:a ansamlad förlust	**-1 606 850**	**-206 843**	**465 394**	**-1 865 401**
S:a eget kapital	**16 986 543**	**-42 593**	**0**	**17 029 135**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 400 007
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 250
summa balanserat resultat	**-1 606 850**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	164 250
att i ny räkning överförs	**-1 442 600**

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	1 207 530	1 261 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 456
Summa rörelseintäkter		**1 207 530**	**1 279 632**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-907 120	-1 600 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 745	-90 397
Personalkostnader	Not 6	-7 482	-4 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 979	-146 979
Summa rörelsekostnader		**-1 186 326**	**-1 842 542**
RÖRELSERESULTAT		**21 204**	**-562 910**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 900	-65 290
Summa finansiella poster		**-63 797**	**-65 180**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-42 593**	**-628 090**
ÅRETS RESULTAT		**-42 593**	**-628 090**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 862 892	22 009 870
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 862 892**	**22 009 870**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 865 692**	**22 012 670**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 190 522	1 214 356
Summa kortfristiga fordringar		**1 190 522**	**1 214 356**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 025	24 934
Summa kassa och bank		**25 025**	**24 934**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 215 547**	**1 239 290**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 081 239**	**23 251 960**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 429 142	18 429 142
Fond för yttre underhåll	Not 12	164 250	465 394
Summa bundet eget kapital		**18 593 392**	**18 894 536**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 564 257	-1 237 311
Årets resultat		-42 593	-628 090
Summa fritt eget kapital		**-1 606 849**	**-1 865 401**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 986 543**	**17 029 135**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 400 000	5 900 000
Summa långfristiga skulder		**2 400 000**	**5 900 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	0
Leverantörsskulder		49 775	192 279
Skatteskulder		1 419	781
Övriga skulder		28 500	28 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 002	101 265
Summa kortfristiga skulder		**3 694 696**	**322 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 081 239**	**23 251 960**

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	125 år	125 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 019 940	1 073 623
Hyror lokaler	78 996	78 996
Hyror parkering	56 700	56 700
Bredbandsintäkter	51 852	51 852
Öresutjämning	42	5
	1 207 530	**1 261 176**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Försäkringsersättning	0	18 456
	0	**18 456**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	58 967	57 294
Fastighetsskötsel beställning	0	6 852
Mattvätt/Hyrmattor	10 005	10 683
Hissbesiktning	1 771	0
Gemensamma utrymmen	0	449
Gård	1 673	400
Serviceavtal	3 731	3 223
Förbrukningsmateriel	10 633	9 428
Fordon	199	0
	86 979	**88 328**
Reparationer		
Tvättstuga	10 062	1 838
Entré/trapphus	4 143	4 688
Lås	3 414	29 346
Elinstallationer	0	975
Hiss	3 525	0
Fasad	0	11 983
	21 144	**48 830**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	54 944	0
Källare	42 587	0
Entré/trapphus	38 750	467 562
Elinstallationer	0	70 568
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	39 413
Hiss	0	406 250
Balkonger/altaner	155 000	0
	291 281	**983 793**
Taxebundna kostnader		
El	48 242	55 348
Värme	182 313	158 493
Vatten	56 935	53 143
Sophämtning/renhållning	36 227	33 642
Grovsopor	783	0
	324 500	**300 626**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 702	29 697
Kabel-TV	27 101	26 674
Bredband	80 040	80 040
	139 843	**136 411**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**43 373**	**42 735**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**907 120**	**1 600 723**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Kreditupplysning	306	1 225
	Tele- och datakommunikation	619	3 759
	Föreningskostnader	1 000	3 723
	Styrelseomkostnader	5 103	4 248
	Fritids- och trivselkostnader	5 219	277
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	68 956	66 456
	Administration	3 597	6 049
	Korttidsinventarier	30 185	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		124 745	**90 397**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 994	4 000
	Kostnadsersättningar	67	444
	Sociala kostnader	1 421	0
		7 482	**4 444**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	146 979	146 979
		146 979	**146 979**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 853 325	23 853 325
	Utgående anskaffningsvärde	**23 853 325**	**23 853 325**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 843 455	-1 696 476
	Årets avskrivningar enligt plan	-146 979	-146 979
	Utgående avskrivning enligt plan	**-1 990 433**	**-1 843 455**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**21 862 892**	**22 009 870**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 481 000	5 481 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 340 000	19 340 000
	Taxeringsvärde mark	27 120 000	27 120 000
		46 460 000	**46 460 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	460 000	460 000
		46 460 000	**46 460 000**

Not 9	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 200	14 790
	Utrangering/försäljning	0	-3 590
	Utgående anskaffningsvärde	**11 200**	**11 200**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 200	-14 790
	Utrangering/försäljning	0	3 590
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-11 200**	**-11 200**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

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	7 139	7 139
	Klientmedel hos SBC	1 183 383	1 207 217
		1 190 522	**1 214 356**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	465 394	544 894
Reservering enligt stadgar	164 250	164 250
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-465 394	-243 750
Vid årets slut	**164 250**	**465 394**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,900 %	3 500 000	3 500 000	2019-02-25
Swedbank	1,350 %	2 400 000	2 400 000	2021-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		**5 900 000**	**5 900 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	0	
		2 400 000	**5 900 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 400 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	2 995	4 000
Ränta	532	532
Avgifter och hyror	110 976	96 733
Revisorsarvode	499	0
	115 002	**101 265**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett av föreningens lån på 3 500 000 amorterades ned med 500 000 i februari månad. Det nya lånet bands på ytterligare 3 år.

Då det framförts synpunkter på ventilation och framförallt fläktfunktion i köken har styrelsen beslutat att genomföra en ny OVK besiktning under våren 2019

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Erik Görgen Molén
Ordförande

Arya Azadrad
Ledamot

Eva Ingrid Kristina Cullman
Ledamot

Nicklas Lars Johan Dackhammar
Ledamot

David Jonatan Lundkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Madeleine Stenberg
Intern revisor