

Årsredovisning
för
Brf Gibraltargatan 56

769606-5643

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Gibraltargatan 56 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-24.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2013-04-25.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl Högberg	styrelseledamot, ordförande
Daniel Bohman	styrelseledamot
Marcus Davidsson	styrelseledamot
Jenny Kling	styrelseledamot
Ida Solli Hansson	styrelseledamot
Jesper Karlheden	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Osséen Agency AB/Proinova Agency AB (namnändrad).

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB	extern revisor, ansvarig revisor Kjell Eriksson
Gabriel Sjöberg	intern revisor

Valberedning

Hans Erngard

Fastigheten

Fakta om vår fastighet

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Johanneberg 47:16	2002-04-02	Göteborg

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Osséen Agency AB/Proinova Agency AB (namnändrad). Föreningen har genom Osséen Agency AB även ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för alla medlemmar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1466 m², varav 1 354 m² utgör lägenhetsyta och 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	10
3 rok	12
5 rok	1

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
butik	48	2020-10-01
restaurang	36	2020-04-10
frisersalong	28	2021-04-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Fönster, balkongdörrar åt väster	2013-2015
Fönster, balkongdörrar åt öster	2013-2015
Termostater lägenheter	2014
Putsfasad, översyn lagning	2013
Ny takbeläggning	2012
Ny hissmaskin inklusive linor, samt hisskorg	2012
Fönsterrenovering västra fasaden	2012
Nya källarförråd och målning källare	2012
Byggnation av 2 vindslägenheter	2012
Relining avloppsstammar ut mot gatan	2009
Gjutning av nya balkonger	2008
Översyn putsfasad	2008
Ny porttelefon	2007
Markbeläggning baksida fastighet	2007
Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter	2006
Målning trapphus	2006
Ny elkanalisation lägenheter	2006
Relining vertikala avloppsstammar	2006

Föreningens ekonomi

Inga större kostnader för föreningen under året, bortsett från de i samband med översvämningen i form av självrisk till försäkringsbolaget. Denna kostnad kan dock komma att återbetalas när ansvarsfrågan är avgjord.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är i god balans och väljer att lämna avgifterna oförändrade under 2018.

Föreningen har under 2017 för första gången ett plus-resultat.

Likviditet

Styrelsen bedömer att likviditeten ligger på en stabil och tillfredsställande nivå.

På grund av gällande regelverk, s.k. K2- och K3-regelverk, har föreningen valt att följa likviditetsbudget och budgetera för att årsavgifterna skall täcka utgifter, amorteringar samt underhåll.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	377 470	340 741
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 219 818	1 241 644
Finansiella intäkter	0	3
Förändring kortfristiga fordringar	0	10 660
Förändring kortfristiga skulder	0	64 954
	1 219 818	1 317 261
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	672 417	864 428
Räntekostnader/finansiella kostnader	153 813	266 104
Förändring kortfristiga fordringar	44 356	0
Förändring kortfristiga skulder	33 330	0
Amortering av föreningens lån	224 997	150 000
	1 128 913	1 280 532
Årets kassaförändring	90 905	36 729
Utgående kassasaldo	468 375	377 470

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Städbolag
Hisservice

Leverantör

Revisorsringen Sverige AB
Bo Söderström AB
Vinga hiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året samt utförda underhåll

Ett av föreningens lån förföll under året. Det var ett 5-årigt lån med 3,2% ränta. Lånet är nu omlagt till ett rörligt lån med 0,86% ränta vilket gör att föreningen sparar cirka 150 000 kr/år med nuvarande räntesats.

I slutet av juli brast en vattenledning i gatan utanför vår fastighet som ledde till en större översvämning i hela källaren. Tack vara snabbt och rådigt ingripande från flera medlemmar i föreningen blev läckan stoppad och vattnet utpumpat. Sedan följde en tid av torkning och sanering och alla föreningens medlemmar har verkligen ställt upp och gjort det som krävts för att vi skulle få ordning på källaren igen. Samtliga föreningens kostnader kopplade till skadan har tagits av föreningens försäkringsbolag. Försäkringsbolaget kommer att driva ansvarsfrågan gentemot kommunen och om kommunen ansvarar för det rör som sprang läck kommer även vår självrisk att återbetalas till föreningen.

Föreningen har under året genomfört obligatorisk så kallad OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Föreningen är skyldig att regelbundet göra OVK samt att se till att de fel och brister som då upptäcks åtgärdas. Vid den första kontrollen var sex lägenheter ej godkända, de flesta på grund av att man har spisfläkten kopplad till ventilationen i köket. Två lägenheter var inte tillgängliga för kontroll. Ny kontroll kommer att göras i början av 2018 för att säkerställa att berörda lägenhetsinnehavare har åtgärdat felen som påpekats.

Verksamhet kommande år och planerade större underhåll

Enligt underhållsplanen synes inga större förändringar de närmaste åren.

Medlemsinformation

Föreningens 23 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 41 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antalet medlemmar till 38.

Under året har åtta överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 220	1 242	1 111	1 116
Resultat efter finansiella poster tkr	202	-81	-46	-169
Soliditet (%)	50,33	48,93	48,93	48,61
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	674	674	674	674
Lån/m ² bostadsyta kr	5 761	5 927	6 038	6 148
Skuldränta (%)	1,97	3,31	3,32	3,40
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	12	12	11	12
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	103	121	114	103
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	29	30	30	27

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital. Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 296 258	2 168 040	112 710	-6 475 350	-80 651	8 021 007
Disposition av föregående års resultat:			37 330	-117 981	80 651	0
Årets resultat					201 822	201 822
Belopp vid årets utgång	12 296 258	2 168 040	150 040	-6 593 331	201 822	8 222 829

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 593 331
årets vinst	201 822
	-6 391 509

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	109 317
i ny räkning överföres	-6 500 826
	-6 391 509

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 109 218	1 107 005
Övriga rörelseintäkter	3	110 600	134 639
Summa rörelseintäkter		1 219 818	1 241 644
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-345 855	-438 214
Driftskostnader	5	-263 534	-291 213
Förvaltningskostnader	6	-63 028	-135 001
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-191 766	-191 766
Summa rörelsekostnader		-864 183	-1 056 194
Rörelseresultat		355 635	185 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3
Räntekostnader		-153 813	-266 104
Summa finansiella poster		-153 813	-266 101
Resultat efter finansiella poster		201 822	-80 651
Resultat före skatt		201 822	-80 651
Årets resultat		201 822	-80 651

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 804 075	15 995 841
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 804 075	15 995 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		15 806 875	15 998 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 862	1 126
Övriga fordringar		42 112	778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 258	14 972
Summa kortfristiga fordringar		61 232	16 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		468 375	377 470
Summa kassa och bank		468 375	377 470
Summa omsättningstillgångar		529 607	394 346
SUMMA TILLGÅNGAR		16 336 482	16 392 987

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 296 258	12 296 258
Upplåtelseavgifter		2 168 040	2 168 040
Underhållsfond		150 040	112 710
Summa bundet eget kapital		14 614 338	14 577 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 593 331	-6 475 350
Årets resultat		201 822	-80 651
Summa fritt eget kapital		-6 391 509	-6 556 001
Summa eget kapital		8 222 829	8 021 007
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	7 550 007	7 875 000
Summa långfristiga skulder		7 550 007	7 875 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	249 996	150 000
Leverantörsskulder		79 510	38 476
Skatteskulder		84 189	82 393
Övriga skulder		9 629	10 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	140 322	215 470
Summa kortfristiga skulder		563 646	496 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 336 482	16 392 987

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	912 593	912 593
Hyresintäkt lokaler	196 625	194 412
	1 109 218	1 107 005

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	7 852	7 764
Pantsättningsavgifter	3 126	3 552
Försäkringsersättningar	77 552	84 807
Utfakturerade kostnader mm	22 070	38 515
	110 600	134 638

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	42 635	41 554
Fastighetsförsäkring	30 330	29 699
Reparationer fastighet	183 956	117 455
Underhåll fastighet	0	143 815
Fastighetsskötsel	81 084	76 625
Väghållning och snöröjning	7 851	16 678
Jourkostnader och bevakning	0	12 388
	345 856	438 214

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	16 904	15 959
Värme	139 298	163 966
Vatten och avlopp	39 820	41 194
Avfallshantering	37 448	33 779
Kabel-TV	30 063	36 315
	263 533	291 213

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port- och hisstelefon	1 845	3 044
Revisionsarvode	12 799	13 750
Ekonomisk förvaltning	30 963	25 736
Konsultarvoden	2 500	76 448
Föreningsavgifter	6 654	6 645
Administrativa kostnader	8 267	9 378
	63 028	135 001

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 342 948	19 342 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 342 948	19 342 948
Ingående avskrivningar	-3 347 107	-3 155 341
Årets avskrivningar	-191 766	-191 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 538 873	-3 347 107
Utgående redovisat värde	15 804 075	15 995 841
Taxeringsvärden byggnader	13 771 000	13 771 000
Taxeringsvärden mark	22 668 000	22 668 000
	36 439 000	36 439 000
Bokfört värde byggnader	10 651 500	10 843 266
Bokfört värde mark	5 152 575	5 152 575
	15 804 075	15 995 841

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 806	90 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 806	90 806
Ingående avskrivningar	-90 806	-90 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 806	-90 806
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	2,79	2019-02-25	2 700 000	2 700 000
Swedbank Hypotek	0,747	90 dgr	5 100 003	5 325 000
			7 800 003	8 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			249 996	150 000
Amortering åren 2 - 5			999 984	
Amortering efter år 5			6 550 023	

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	12 590 000	12 590 000
	12 590 000	12 590 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 967	19 708
Förutbetalda årsavgifter och hyror	64 008	115 041
Upplupen el	2 272	2 310
Upplupen värme	20 447	20 855
Göteborg Kretslopp	17 689	18 269
Revisionsarvode	13 000	13 125
Förvaltningsarvode	12 255	9 820
Fastighetskötsel	4 125	15 883
Övriga upplupna skulder	559	459
	140 322	215 470

Göteborg den maj 2018

Carl Högberg
Ordförande

Daniel Bohman

Marcus Davidsson

Jenny Kling

Ida Solli Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018 Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Revisorsringen Sverige AB
Auktoriserad revisor
Kjell Eriksson

Hans Erngard
Revisor