



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Biskopsgården nr 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2040.
- 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 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 1956-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Gunnel Andersson	Ordförande
Anders Gustafsson	Ledamot
Margareta Jonsson	Ledamot
Emelie Bokdalen Fischerkeller	Suppleant
Ebrahim Modarresi	Suppleant
Magnus Rönn	Suppleant
Margareta Karlsson	Revisor
Kristofer Nilsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnel Andersson, Margareta Jonsson, Ebrahim Modarresi och Magnus Rönn.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roger Lindblom	Ordinarie Extern
Margareta Karlsson	Ordinarie Intern
Kristofer Nilsson	Suppleant Intern

Valberedning

Sten Kullander	
Åke Svensson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-10. Extra stämma med anledning av stadgeändring samt val av suppleant.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 34:1	1957	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.

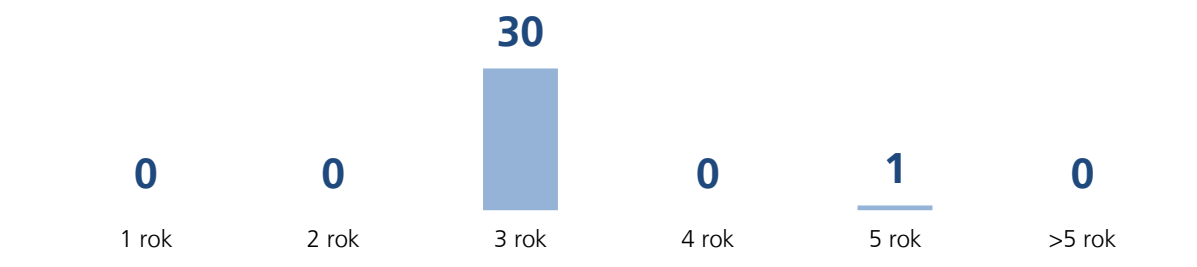
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 703 m², varav 2 278 m² utgör lägenhetsyta och 425 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	523 m ²	2022

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Porttelefon	2019	
Fönsterbyte	2018	För bättre energi
Renovering hiss	2017	för driftsäkerhet
Grillplats	2016	
Värmekablar stuprör	2016	Skyddsåtgärd
Rabatten på västersidan	2015	Rensad och stenlagd
Tvätt av fasad	2015	
Fläktsystemet	2015 - 2016	OVK-besiktning. Samt byte av motor med bättre ekonomi.
Byte av tvättmaskin	2015	Samtliga maskiner är nu utbytta till energisnåla
Hobbyrummet	2014	Anpassning av hobbyrummet för bättre utnyttjande
Lokal	2014	Byte av täckskiva och installation av isolering i fönsteruttag.
Trapphuset	2014	Borttagning av gammal polish och påstrykning av ny
Ny egen fjärrvärmeanläggning	2014	
Genomgång av våtutrymmen	2014	Inspector gått igenom samtliga våtutrymmen. Allt godkänt.
Garageplan	2014	Asfaltering garageplan och uppfart
Målning utvändigt av lokal	2013	
Byte av fönster lokal	2013	
Byte av garagedörrar	2012	
Byte av fönster på lokal	2012	
Säkerhetsgrind till källarplan	2012	
Ny tvättmaskin	2011	
Ny torktumlare	2011	
Omläggning av tak	2010	
Renovering och inglasning av balkonger	2009 - 2010	
Låssystem	2008	Nytt enhetligt låssystem
Säkerhetsdörrar	2008	Lägenhetsdörrar samt dörrar till allmänna utrymmen
Elstambyte	2006	
Stambyte	2006	Stambyte samt renovering av samtliga badrum
Rörstambyte	1997	Stambyte i kök 1997
Planerat underhåll	År	
Målning av trapphus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/tv	ComHem
Internetleverantör	Bredbandsbolaget fiber
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Göteborgs Service Partner

Föreningens ekonomi

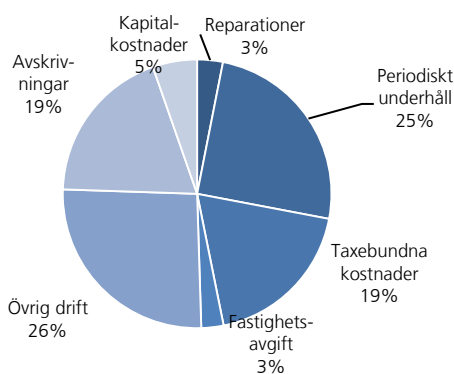
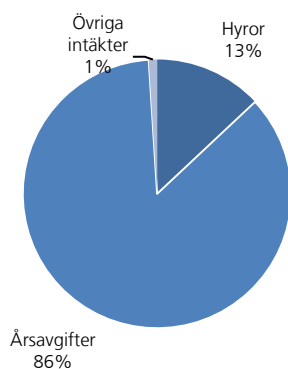
Styrelsen har beslutat att från 1 januari 2020 höja avgiften för parkeringsplatser till 150 kr/månad samt avgiften för lägenheterna med 3,5 procent.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3,5 procent.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 857 638	1 741 751
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 752 058	1 692 402
Finansiella intäkter	2 479	3 904
Minskning kortfristiga fordringar	3 000	682
Ökning av långfristiga skulder	0	715 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 761
	1 757 537	2 429 749
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 450 965	1 043 818
Finansiella kostnader	102 248	63 614
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-361 929	1 206 430
Minskning av långfristiga skulder	883 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	8 468	0
	2 083 502	2 313 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 531 674	1 857 638
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-325 964	115 887

*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 1 377 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

Året har varit förhållandevis lugnt på underhållsarbeten m.m. Porttelefonerna har bytts ut och en energideklARATION har gjorts för fastigheten. I övrigt har endast löpande underhåll genomförts i under verksamhetsåret.

Styrelsen följer den underhållsplan som har tagits fram för föreningen.

Styrelsen har tecknat ett avtal med Telenor för IP telefoni, bredband och tv för samtliga medlemmar.

Tre (3) lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningens lokal har bytt ägare och inriktning från Pizzeria till en liten matbutik. Överlåtelsen skedde i maj 2019 och butiken öppnades i oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	661	661	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	402	308	293	315
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 112	4 500	4 186	4 203
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	83	95	90	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	24	20	38
Soliditet (%)	13	13	12	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-167	263	-344	118
Nettoomsättning (tkr)	1 734	1 692	1 687	1 696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 278 m² bostäder och 425 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	90 520	0	0	90 520
Upplåtelseavgifter	672 180	0	0	672 180
Ack kostnad för nyupplåtelse	-50 625	0	0	-50 625
Fond för yttre underhåll	200 500	100 250	0	100 250
S:a bundet eget kapital	912 575	100 250	0	812 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	712 598	-100 250	263 206	549 642
Årets resultat	-166 568	-166 568	-263 206	263 206
S:a fritt eget kapital	546 030	-266 818	0	812 848
S:a eget kapital	1 458 605	-166 568	0	1 625 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-166 568
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	812 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 250
summa balanserat resultat	546 030
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	115 475
att i ny räkning överförs	661 505

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 734 415	1 692 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 643	0
Summa rörelseintäkter		1 752 058	1 692 402

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 230 445	-828 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 770	-113 524
Personalkostnader	Not 6	-104 750	-101 371
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 893	-325 668
Summa rörelsekostnader		-1 818 858	-1 369 486

RÖRELSERESULTAT

-66 799 **322 916**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 479	3 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 248	-63 614
Summa finansiella poster		-99 769	-59 710

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-166 568 **263 206**

ÅRETS RESULTAT

-166 568 **263 206**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 602 082	9 117 008
Pågående byggnation	Not 9	0	1 206 430
Inventarier	Not 10	4 233	12 699
Summa materiella anläggningstillgångar		9 606 315	10 336 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 606 315	10 336 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 008 363	839 797
Summa kortfristiga fordringar		1 008 363	839 797
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		537 225	1 034 756
Summa kassa och bank		537 225	1 034 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 545 588	1 874 552
SUMMA TILLGÅNGAR		11 151 903	12 210 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		712 075	712 075
Fond för yttre underhåll	Not 12	200 500	100 250
Summa bundet eget kapital		912 575	812 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 598	549 642
Årets resultat		-166 568	263 206
Summa fritt eget kapital		546 030	812 848
SUMMA EGET KAPITAL		1 458 605	1 625 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 267 679	10 176 429
Summa långfristiga skulder		9 267 679	10 176 429
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	75 000
Leverantörsskulder		60 959	86 819
Övriga skulder		46 289	30 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 371	216 574
Summa kortfristiga skulder		425 619	409 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 151 903	12 210 689

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Våtrum	25 år	25 år
Porttelefon	10 år	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Fönster	20 år	
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 506 667	1 506 667
Hyror lokaler	170 904	130 904
Hyror parkering	26 900	24 900
Hyror garage	30 000	30 000
Öresutjämning	-55	-70
	1 734 415	1 692 402

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	10 388	0
Övriga intäkter	7 255	0
	17 643	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 000	75 325
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 635
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 023	0
	Snöröjning/sandning	18 300	16 650
	Städning entreprenad	27 500	0
	Sotning	3 150	0
	Hissbesiktning	2 341	2 304
	Myndighetstillsyn	5 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 722
	Garage	12 000	10 130
	Gård	485	3 079
	Serviceavtal	0	2 309
	Förbrukningsmateriel	1 883	2 305
	Teleport/hissanläggning	944	825
	Fordon	18	270
		130 644	124 555
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 210	2 460
	Lås	4 028	3 258
	VVS	18 309	0
	Elinstallationer	2 188	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 210
	Hiss	12 809	2 078
	Balkonger/altaner	19 400	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 700
	Garage/parkering	0	4 433
		59 944	30 139
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	29 600
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	115 475	0
	Fönster	361 929	0
	Mark/gård/utemiljö	0	52 000
		477 404	81 600
	Taxebundna kostnader		
	El	41 123	39 140
	Värme	224 671	255 976
	Vatten	69 794	78 167
	Sophämtning/renhållning	26 370	23 770
		361 958	397 053
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 404	29 377
	Tomträttsavgäld	67 320	67 320
	Kabel-TV	45 246	50 342
	Bredband	5 988	0
		148 958	147 039
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 537	48 537
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 230 445	828 923

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 813	1 531
	Juridiska åtgärder	30 938	0
	Föreningskostnader	5 230	3 687
	Styrelseomkostnader	524	2 242
	Fritids- och trivselkostnader	1 471	1 349
	Förvaltningsarvode	63 840	62 498
	Administration	4 189	2 833
	Korttidsinventarier	0	9 000
	Konsultarvode	2 875	20 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	9 510
		115 770	113 524
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 495	78 942
	Kostnadsersättningar	37	50
	Sociala kostnader	20 218	22 379
		104 750	101 371
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	24 216	24 216
	Förbättringar	335 211	292 986
	Inventarier	8 466	8 466
		367 893	325 668

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 709 592	14 709 592
	Nyanskaffningar	844 501	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 554 093	14 709 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 592 585	-5 275 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 427	-317 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 952 011	-5 592 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 602 082	9 117 008
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 316 000	11 219 000
	Taxeringsvärde mark	6 169 000	4 566 000
		20 485 000	15 785 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 600 000	15 076 000
	Lokaler	885 000	709 000
		20 485 000	15 785 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 206 430
		0	1 206 430
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 891	61 891
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 891	61 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 192	-40 726
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 466	-8 466
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 658	-49 192
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 233	12 699
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 754	5 754
	Skattefordran	8 160	11 160
	Klientmedel hos SBC	994 449	822 883
		1 008 363	839 797

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	100 250	354 545
	Reservering enligt stadgar	100 250	100 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-354 545
	Vid årets slut	200 500	100 250

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0	9 461 429	
	Nordea	0	790 000	
	Nordea 0,917 %	4 442 679	0	2020-01-16
	Nordea 1,190 %	4 925 000	0	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut	9 367 679	10 251 429	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-100 000	-75 000	
		9 267 679	10 176 429	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 767 679 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 310 000	10 310 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	56 250	56 250
	Sociala avgifter	17 670	18 750
	Ränta	20 791	12 269
	Avgifter och hyror	123 660	129 305
		218 371	216 574

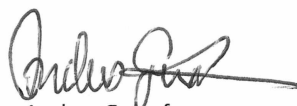
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade. Offerter kommer att tas in för ett eventuellt byte av tak på föreningens lokal (butiken).

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 2 2020



Gunnel Andersson
Ordförande



Anders Gustafsson
Ledamot



Margareta Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 2 2020



Roger Lindblom
Extern revisor



Margareta Karlsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISKOPSGÅRDEN NR 3

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 3 för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att granska att räkenskaperna är rätt förda, att resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och att styrelsen verkat i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har vid vår granskning funnit att räkenskaperna är noggrant och riktigt förda, att resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsen verkat i enlighet med föreningens stadgar.

Vi rekommenderar därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 20 februari 2020



Roger Lindblom



Margareta Karlsson