Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mariebergsgatan 13

769614-4794

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariebergsgatan 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2006-05-17 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-06-13.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2017-02-13.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Barkander	styrelseledamot	*(avflyttad)*
Edvin Boije	styrelseledamot	
Patrik Mellqvist	styrelseledamot	
Lina Ahlström	styrelseledamot	*(avflyttad)*
Tamo Fransson	styrelseledamot	
Caroline Hjelm	styrelseledamot	*(avflyttad)*
Pertti Sivula	styrelseledamot	
Tove Johansson	styrelsesuppleant	

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

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Buhuslän.

Revisorer

Sebastian Gunn	förtroendevald revisor
Melina Persäng	förtroendevald revisor

Valberedning
Sara Lyxell
Daniel Jägerskog

Fastigheten
Föreningen fattade beslut på extra stämma 2017-06-30 om att förvärva fastigheten Göteborg Majorna 111:5. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus år 1950. Byggnaden består av 16 bostadslägenheter på 975 m² varav 13 upplåts som bostadsrätter och 3 med hyresrätt vid årets slut. Fastighetens totala areal utgör 1005 m².
Fastigheten har värdeår 1962.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

lägenhetstyp	*antal*
2 rok	15
5 rok	1

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2018 samt 1 januari 2019.

Likviditetsbudget
På grund av gällande regelverk, s.k. K2- och K3-regelverk, och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Årets in- och utbetalninga	**2018**	**2017**
Ingående kassasaldo	**4 205 394**	**0**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	926 373	441 640
Inbetalda medlemsinsatser	0	25 865 498
Upptagna lån	0	14 416 000
Förändring kortfristiga skulder	29 041	172 417
	955 414	**40 895 555**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	431 751	262 149
Räntekostnader/finansiella kostnader	182 115	95 803
Förändring kortfristiga fordringar	20 091	30 569
Anskaffning byggnad och mark	0	36 229 560
Anskaffning anläggningstillgångar	248 179	0
Amortering av föreningens lån	3 144 160	72 080
	4 026 296	**36 690 161**
Årets kassaförändring	**3 070 882**	**4 205 394**
Utgående kassasaldo	**1 134 512**	**4 205 394**

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2018 utgör den 1.337 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften 2017 är reglerad i likvidavräkningen i samband med fastighetsförvärvet.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB. Fastighetsservice och teknisk förvaltning har upphandlats via avtal från TJG Service.

övriga avtal	*leverantör*
Internet	ComHem AB
Elnät och elförbrukning	Göteborgs Energi/Telinet Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Sophantering	Renova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året antogs föreningens underhållningsplan som syftar till att skapa en överblick över vilket underhåll som ska utföras och dess kostnader för föreningen.

Föreningen har installerat säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt källare. Samtliga dörrar är besiktigade och kostnad landar på ca 260 000 SEK vilket är ca 50 000 SEK under budget.

Under hösten 2018 inleddes arbetet med att handla upp leverantörer för projektledning av det förestående stambytet som är planerat att genomföras 2019. Upphandlingsunderlag skickades ut till tre leverantörer och tre offerter inkom.

Väsentliga händelser kommande år

Företaget WSP anlitades för att projektleda föreningens stambyte som beräknas genomföras 2019. WSP offererade det lägsta priset och bedömdes uppfylla föreningens behov. Tidpunkten för genomförande av stambyte beräknas bli sommar eller höst 2019 men är starkt beroende av inkomna anbud. I samband med stambytet planeras även justering av element samt ny dragning av el i källaren.

Medlemsinformation
Föreningens 13 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 18 medlemmar.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	**2018**	**2017**
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	926	442
Resultat efter finansiella poster tkr	160	-64
Skuldränta (%)	1,42	1,08
Genomsnittlig årsavgift/m² bostadsrättsyta kr	714	714
Genomsnittligt lån/m² bostadsyta kr	11 144	14 712

I genomsnittligt lån/m² bostadsyta ingår extra belåning för tre hyresrätter värderade till ca 7,5 Mkr.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 865 498			-63 850	**25 801 648**
Disposition av föregående års resultat:		25 500	-89 350	63 850	**0**
Årets resultat				160 005	**160 005**
Belopp vid årets utgång	**25 865 498**	**25 500**	**-89 350**	**160 005**	**25 961 653**

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-89 350
årets vinst	160 005
	70 655
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	51 000
i ny räkning överföres	19 655
	70 655

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	910 106	441 640
Övriga rörelseintäkter		16 267	0
Summa rörelseintäkter		**926 373**	**441 640**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-131 528	-131 055
Driftskostnader	4	-272 266	-115 463
Förvaltningskostnader	5	-27 957	-15 631
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-152 502	-147 538
Summa rörelsekostnader		**-584 253**	**-409 687**
Rörelseresultat		**342 120**	**31 953**
Finansiella poster			
Räntekostnader		-182 115	-95 803
Summa finansiella poster		**-182 115**	**-95 803**
Resultat efter finansiella poster		**160 005**	**-63 850**
Resultat före skatt		**160 005**	**-63 850**
Årets resultat		**160 005**	**-63 850**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 934 484	36 082 022
Fastighetsinstallationer	8	243 215	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 177 699**	**36 082 022**
Summa anläggningstillgångar		**36 177 699**	**36 082 022**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 300	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 360	30 569
Summa kortfristiga fordringar		**50 660**	**30 569**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 134 512	4 205 394
Summa kassa och bank		**1 134 512**	**4 205 394**
Summa omsättningstillgångar		**1 185 172**	**4 235 963**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 362 871**	**40 317 985**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 865 498	25 865 498
Fond för yttre underhåll		25 500	0
Summa bundet eget kapital		**25 890 998**	**25 865 498**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-89 350	0
Årets resultat		160 005	-63 850
Summa fritt eget kapital		**70 655**	**-63 850**
Summa eget kapital		**25 961 653**	**25 801 648**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	11 055 600	14 199 760
Summa långfristiga skulder		**11 055 600**	**14 199 760**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	144 160	144 160
Leverantörsskulder		45 868	27 681
Skatteskulder		21 392	0
Övriga skulder		0	10 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	134 198	134 351
Summa kortfristiga skulder		**345 618**	**316 577**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 362 871**	**40 317 985**

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
Fastighetsinstallationer	50 år

Byggnaderna avskrivs enligt gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter	578 277	283 469
Hyresintäkter bostäder	183 972	91 986
Hyresintäkt 3G-mast	42 075	20 693
Hyresintäkt parkering	64 000	28 000
Hyresintäkt förråd	8 100	1 800
Eldebitering	33 682	15 692
	910 106	**441 640**

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparationer fastighet	10 711	80 251
Fastighetsskötsel	65 566	26 715
Fastighetsbeskattning	21 392	10 664
Försäkringar	27 055	13 425
Jour- och bevakningskostnader	6 804	0
	131 528	**131 055**

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Elnät och elförbrukning	62 003	31 229
Fjärrvärme	140 637	50 496
Vatten och avlopp	36 062	17 596
Avfallshantering	18 807	8 838
Kabel-TV	14 757	7 304
	272 266	**115 463**

Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	23 003	15 416
Administrativa kostnader	4 954	215
	27 957	**15 631**

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 229 560	0
Årets anskaffningskostnad	0	36 229 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 229 560**	**36 229 560**
Ingående avskrivningar	-147 538	0
Årets avskrivningar	-147 538	-147 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-295 076**	**-147 538**
Utgående redovisat värde	**35 934 484**	**36 082 022**
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	17 000 000	**17 000 000**
Bokfört värde byggnader	18 884 853	19 032 391
Bokfört värde mark	17 049 631	17 049 631
	35 934 484	**36 082 022**

Not 8 Fastighetsinstallationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	248 179	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**248 179**	**0**
Årets avskrivningar	-4 964	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 964**	**0**
Utgående redovisat värde	**243 215**	**0**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek				3 000 000
Stadshypotek	1,1	2020-06-30	3 416 000	3 416 000
Stadshypotek	1,55	2022-06-30	7 783 760	7 927 920
			11 199 760	**14 343 920**
Kortfristig del av långfristig skuld			144 160	144 160
Amortering åren 2 - 5			576 640	
Amortering efter år 5			10 478 960	

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 420 000	14 420 000
	14 420 000	**14 420 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	882	6 967
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	81 181	72 593
Upplupen elkostnad	12 157	7 876
Upplupen värmekostnad	18 845	17 413
Upplupen kostnad VA och avfall	7 748	8 528
TJG Service	5 458	5 343
Revisorsringen Sverige AB	7 668	15 416
Övriga upplupna skulder	259	215
	134 198	**134 351**

Göteborg den april 2019

Edvin Boije

Patrik Mellqvist

Tamo Fransson

Pertti Siivula

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2019

Sebastian Gunn
Revisor

Melina Persäng
Revisor