

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nabbepiren

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.

- 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 2006-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-26 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

Lars Erik Mathias Eknander	Ledamot
Gunnar Joel Gustavsson	Ledamot
Vera Jarnskog	Ledamot
Karin Marianne Ljung	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunilla Svedberg	Ordinarie Extern	iRevision
Sören Jensen	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lina Garvars

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg 215:17	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

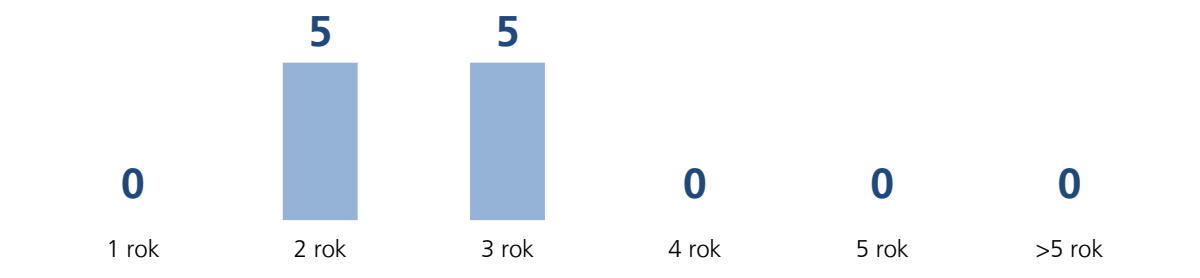
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 803 m², varav 677 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cyrano, Braviado AB	126 m ²	2022-10-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya vindslägenheter	2019 - 2020	Tre nya lägenheter byggs på vinden. Säljs under våren 2020.
Nya källarförråd	2019	Vindsförråden har flyttats ned till källaren som är renoverad under våren 2019. Nya källarförråd kommer att vara gallerförråd från Troax.
Vattenblästring och målning av plåttak	2019	Hela taket på fastigheten blästrades och målades, garanti 10 år.
Nytt gårdsbjälklag	2018	Uteblev under 2013 pga omfattande renovering av lokal. Helt nytt bjälklag på halva gården ovanför blivande källarförråd samt nytt tätskikt över hela gården.
Nytt sop- och cykelhus	2018	Nytt sop- och cykelhus byggdes upp i samband med gårdsrenoveringen.
Ny värmecirkulationspump	2018	Den gamla värmecirkulationspumpen slutade fungera och ny likvärdig Grundfos-pump installerades.
OVK	2016	OVK Godkänd, tre nya fläktar installerade på taket
Omlackering entréport	2016	Reklamationsärende
Byta av port ut mot Karl Johansgatan	2014 - 2015	Trasig entréport är ersatt med ny port i svart järnsmide.
Renovering Tvättstuga	2013	Målning väggar och tak samt ny belysning.
Omfattande lokal renovering	2012 - 2013	Byte av samtliga bjälklag, tak och golv. Nya ytskikt. Kylrum borttaget pga fuktskada som åtgärdats, 4st nya kylar införskaffats. Entre dörr mot Karl Johansgatan vänd enligt brandskydds myndighetens krav. Byte till säkerhetsdörr mot innergård. Renovering av element trapphus. Nya element insatta i hyreslokalen.
Byte av dörrar till butikslokal	2011	Måttbeställda i gammal stil.
OVK	2010	OVK genomförd med rensning av kanaler. Ny filterbox för torktummlaren.
Bytt vitvaror kök	2010	2 hyresrätter
Byte fönsterpartier butikslokal	2010	2-glas isolerglas dubbelhärdat samt nya aluminiumramar.
Energideklaration	2009	
Renovering av badrum	2007 - 2009	8 av 10 genomförda (hyreslägenheter kvarstår).
Nya balkonger	1994	Balkonger utfördes nya 1994 och är i ett bra skick.
Elstambyte	1980	
Rörstambyte	1980	
Omputsning av fasad		Datum okänt. Är i bra skick och renoveras tidigast om ca 13 år. Enligt Teknisk rapport.
Omläggning av tak		Datum okänt. Är i bra skick och ommålas tidigast om ca 8 år. Enligt Teknisk rapport.

Planerat underhåll	År
Byte av stuprör	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Kabel TV	Com Hem AB
Sophantering	Renova
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El	Din El
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städ av trapphus och tvättstuga	Landala Städ

Föreningens ekonomi

Föreningens alla lån har bundits till 7 år via Swedbank, till en väldigt förmånlig ränta.

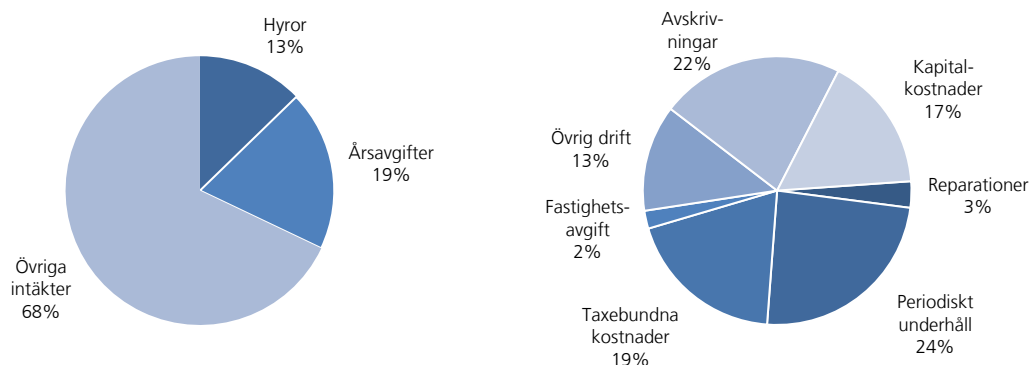
Föreningen kommer under 2020 få in ökade avgifter tack vare tre nya bostadsrätter.

Hysesavgifterna ökades med 5% och kommer justeras även i år enligt allmännyttan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	721 205	611 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 131 223	679 816
Finansiella intäkter	86	271
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	684 007
	2 131 309	2 864 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	686 306	1 906 404
Finansiella kostnader	182 141	179 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	625 000
Ökning av kortfristiga fordringar	7 644	43 721
Minskning av långfristiga skulder	968 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	678 332	0
	2 523 173	2 754 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	329 342	721 205
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-391 863	109 410

*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

Föreningens alla lån har bundits till 7 år via Swedbank, vilket innebär sänkta räntekostnader.

Råvinden har omvandlats till tre lägenheter som säljs under våren 2020, vilket innebär tre nya medlemmar som betalar avgift till föreningen.

Källarförråd har byggts i samband med att vinden omvandlats till lägenheter och förråden där fått rivas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	714	714	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 200	1 184	1 155	1 142
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 830	19 509	16 909	16 909
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	139	150	133	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	47	50	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	227	224	215	215
Soliditet (%)	34	27	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 016	-1 595	-19	-161
Nettoomsättning (tkr)	2 131	680	673	670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 677 m² bostäder och 126 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	8 965 930	0	0	8 965 930
Uppskrivningsfond	10 941 200	0	-80 448	11 021 648
Upplåtelseavgifter	31 865	0	0	31 865
Fond för yttre underhåll	91 536	52 959	-340 884	379 461
S:a bundet eget kapital	20 030 531	52 959	-421 332	20 398 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 656 812	-52 959	-1 173 773	-14 430 080
Årets resultat	1 016 341	1 016 341	1 595 105	-1 595 105
S:a ansamlad förlust	-14 640 470	963 382	421 332	-16 025 185
S:a eget kapital	5 390 061	1 016 341	0	4 373 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 016 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 684 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 959
Återföring uppskrivningsfond	80 448
summa balanserat resultat	-14 640 470

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 640 470
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 223	679 816
Summa rörelseintäkter		2 131 223	679 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-612 411	-1 795 071
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 895	-111 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-246 521	-189 229
Summa rörelsekostnader		-932 827	-2 095 633
RÖRELSERESULTAT		1 198 396	-1 415 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 141	-179 559
Summa finansiella poster		-182 055	-179 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 016 341	-1 595 105
ÅRETS RESULTAT		1 016 341	-1 595 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	15 381 384	15 627 905
Summa materiella anläggningstillgångar	15 381 384	15 627 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 381 384	15 627 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 266
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	395 327	776 280
Summa kortfristiga fordringar	395 327	779 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	395 327	779 547
SUMMA TILLGÅNGAR	15 776 711	16 407 451

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 997 795	8 997 795
Uppskrivningsfond		10 941 200	11 021 648
Fond för yttre underhåll	Not 9	91 536	379 461
Summa bundet eget kapital		20 030 531	20 398 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 656 812	-14 430 080
Årets resultat		1 016 341	-1 595 105
Summa fritt eget kapital		-14 640 470	-16 025 185
SUMMA EGET KAPITAL		5 390 061	4 373 719
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	10 288 000	11 256 750
Summa långfristiga skulder		10 288 000	11 256 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		24 342	281 727
Skatteskulder		3 125	785
Övriga skulder		1 270	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	69 914	494 470
Summa kortfristiga skulder		98 650	776 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 776 711	16 407 451

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	96år	96år
Dörrar	20år	20år
Våtrum	40år	40år
Restaurang	40år	40år
Cykel/soprum	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	412 201	412 201
Hyror bostäder	109 704	109 704
Hyror lokaler momspliktiga	161 476	157 892
Återvunna fordringar ej moms	12 824	0
Överlåtelse/pantsättning	1 435 000	0
Öresutjämning	18	19
	2 131 223	679 816

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	30 190	3 025
	Sotning	2 569	5 404
	Gård	1 707	1 799
	Förbrukningsmateriel	4 538	258
		39 003	10 485
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 695	0
	Lokaler	2 659	2 409
	Lås	10 592	537
	VVS	0	27 483
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 822
	Ventilation	19 360	0
		35 305	48 252
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	42 108	0
	VVS	28 604	0
	Tak	198 682	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 470 237
		269 394	1 470 237
	Taxebundna kostnader		
	El	20 064	19 949
	Värme	111 719	120 226
	Vatten	40 785	38 092
	Sophämtning/renhållning	41 471	35 859
		214 038	214 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 963	13 965
	Kabel-TV	16 408	16 046
		30 371	30 011
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 300	21 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	612 411	1 795 071

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	0
	Juridiska åtgärder	0	27 830
	Hyresförluster	5 444	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 609	15 246
	Föreningskostnader	393	0
	Förvaltningsarvode	40 317	39 098
	Administration	1 285	16 285
	Korttidsinventarier	6 291	0
	Konsultarvode	0	8 994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 950	3 880
		73 895	111 333

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	21 002	21 002
	Förbättringar	145 071	87 779
	Uppskrivning byggnad	80 448	80 448
		246 521	189 229
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 199 890	4 574 890
	Nyanskaffningar	0	625 000
	Utgående anskaffningsvärde	5 199 890	5 199 890
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	11 701 522	11 701 522
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-80 448	-80 448
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-679 872	-599 424
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 941 202	11 021 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-593 636	-484 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 073	-108 781
	Utgående avskrivning enligt plan	-759 708	-593 636
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 381 384	15 627 905
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 869 223	4 869 223
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 121 000	7 203 000
	Taxeringsvärde mark	9 532 000	5 656 000
		17 653 000	12 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 600 000	12 000 000
	Lokaler	1 053 000	859 000
		17 653 000	12 859 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	65 985	17 347
	Momsavräkning	0	37 728
	Klientmedel hos SBC	329 342	721 205
		395 327	776 280

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	379 461	340 884
	Reservering enligt stadgar	52 959	38 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-340 884	0
	Vid årets slut	91 536	379 461

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,250 %	2 500 000	2 500 000
	Swedbank	1,110 %	0	493 750
	Swedbank	1,250 %	4 263 000	4 263 000
	Swedbank	1,110 %	1 070 000	2 500 000
	Swedbank	1,200 %	2 455 000	1 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		10 288 000	11 256 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			10 288 000	11 256 750

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 574 000	10 574 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	15 772	21 375
	Avgifter och hyror	54 142	56 740
	Mark/gård/utemiljö	0	416 355
		69 914	494 470

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Underhållsplan beställs till föreningen.

OVK beställs för restaurang Cyrano och EnergideklARATION för hela huset.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Lars Erik Mathias Eknander
Ledamot

Gunnar Joel Gustavsson
Ledamot

Vera Jarnskog
Ordförande

Karin Marianne Ljung
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisor

Sören Jensen
Intern revisor