



Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31
Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg, 716408-7491

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Vasastaden 5:13 och 5:14 med adress Erik Dahlbergsgatan 6 och 8. Fastigheterna är fullförsäkrade genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Bokföring har skötts av Lundin Advice KB och trappstädning av Bohus Städ.

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 st protokollförda möten.

Föreningen består av 30 lägenheter och av dessa har det under året skett 3 överlåtelser. Föreningen hyr ut två lokaler till näringsidkare och tillhandahåller en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan hyra.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2 539 kvm och lokalarea 254 kvm. Taxeringsvärde på föreningens fastigheter är sammanlagt 93 153 Tkr (72 190 Tkr). Fastigheterna är försäkrade hos Moderna Försäkringar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Kjell Svensson
My Ringqvist
Carl Bylund
Mattias Blad
Peter Schmidt
Elin Ingves

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Kassör
Sekreterare
Suppleant

Revisorer

Mikael Sandersson

Intern revisor

Kis MS
PS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelse

Balkongbyggnation för lägenheter i 6B, 6C, 8B och 8C har fortfarande inte kunnat slutföras pga. den oklara situationen kring behovet av brandtrappor till dessa lägenheter. Styrelsen hoppas på en snar lösning av behovet kring extra utrymningsvägar.

Under 2019 har nya stadgar beslutats. Nya ordningsregler har utarbetats och kommer att beslutas i början på 2020.

Sprickor i föreningens gatufasad har åtgärdats. Gatufasaden och takutsprång har därefter skrapats och målats. För finansiering av denna renovering samt för att täcka kostnader för luft-torkare i hyresrätt (galleri) samt åtgärda brandskydd på original ytterdörrar i 8A har styrelsen beslutat om ett kapitaltillskott som fördelas till medlemmarna enligt gällande andelstal. Kapitaltillskottet täcker med god marginal det negativa resultat som uppstått till följd av reparationerna.

Fastigheten har ytterligare renoveringsbehov. Detta tillsammans med behov av ev. brandtrappor kommer att påverka föreningens ekonomi. Arbete med att utarbeta underlag av behov, tidplan och finansiering har påbörjats. Föreningen har tagit ett lån om två miljoner kronor för att kunna finansiera kommande reparationer och underhåll. Med lånet har föreningen också kunnat avveckla en dyr checkräkningskredit. I samband med dessa åtgärder har föreningen bytt till Länsförsäkringar Bank.

Föreningen har höjt hyran för gästlägenhet samt beslutat att införa en kostnad per månad för andrahandsuthyrning.

Föreningen har påbörjat en studie till att installera solceller på taket. Kalkyl med finansiering och lönsamhet ingår i studien.

Första stegen till en underhållsplan har tagits.

Föreningens gästlägenhet har hyrts ut 100 dagar under räkenskapsåret. Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Städdag har organiserats vid två tillfällen. En gång på våren och en gång på hösten.

Ekonomisk översikt

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkningen samt därtill hörande noter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen finns att rapportera.

Flerårsöversikt (kr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 005 995	976 843	965 848	967 267
Resultat efter finansiella poster	-542 421	-214 770	-276 636	20 835
Soliditet, %	97,2	98,8	98,6	99,1

Kis
AB MS
CB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändring eget kapital (kr)	Medl. grundavg.	Medl. kap.tillsk.	Yttre fond	Uppskr.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	6 344 870	18 418 832	797 000	40 779 529	422 032
Kapitaltillskott, erhållna		788 095			
Kapitaltillskott, ej betalda		411 956			
Yttre fond, avsättning			57 000		-57 000
Uppskrivningsfond, upplösning				-7 867	7 867
Uppskrivningsfond, uppskrivning				16 090 000	
Årets resultat					-542 421
Belopp vid årets utgång	6 344 870	19 618 883	854 000	56 861 662	-169 522

Förslag till resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	372 899
Anspråktagande av föreningens yttre fond	-
Årets resultat	-542 421

Summa kronor **-169 522**

Behandlas på följande sätt

Avsättes till föreningens yttre fond	57 000
Upplösning av uppskrivningsfond	-7 867
Balanseras i ny räkning	-218 655

Summa kronor **-169 522**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CB MB
Kis
P

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 005 995	976 843
Övriga rörelseintäkter		29 548	10 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 035 543	987 681
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-1 430 362	-1 032 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-137 904	-161 998
Summa rörelsekostnader		-1 568 266	-1 194 230
Rörelseresultat		-532 723	-206 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 864	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 562	-8 221
Summa finansiella poster		-9 698	-8 221
Resultat efter finansiella poster		-542 421	-214 770
Resultat före skatt		-542 421	-214 770
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-542 421	-214 770

MB
CB
Kis
PS

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	83 097 996	67 138 719
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 522	25 223
Summa materiella anläggningstillgångar		83 107 518	67 163 942
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	411 956	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		411 956	-
Summa anläggningstillgångar		83 519 474	67 163 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		470	346 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 639	43 555
Summa kortfristiga fordringar		50 109	390 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 311 290	5 082
Summa kassa och bank		2 311 290	5 082
Summa omsättningstillgångar		2 361 399	395 281
SUMMA TILLGÅNGAR		85 880 873	67 559 223

CB Kio MB
PS

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 963 753	24 763 702
Uppskrivningsfond		56 861 662	40 779 529
Fond för yttre underhåll		854 000	797 000
Summa bundet eget kapital		83 679 415	66 340 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		372 899	636 803
Årets resultat		-542 421	-214 770
Summa fritt eget kapital		-169 522	422 033
Summa eget kapital		83 509 893	66 762 264
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	7	-	81 183
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 000 000	-
Summa långfristiga skulder		2 000 000	81 183
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 140	420 875
Skatteskulder		128 850	123 360
Övriga skulder		763	12 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 227	159 056
Summa kortfristiga skulder		370 980	715 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 880 873	67 559 223

Kis
PS MB
CB

NOTER (kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	200 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	-	-

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Trappstädning	78 698	75 167
TV och bredband	25 177	24 623
Vatten och avlopp	81 434	43 583
El	65 423	52 435
Fjärrvärme	242 531	263 315
Renhållning	41 862	46 348
Försäkringar	36 012	32 424
Fastighetsskatt	66 840	62 010
Redovisningstjänster	53 736	56 750
Reparation fastighet	647 355	221 396
Underhåll fastighet	29 813	9 260
Övriga kostnader	61 481	144 921
Summa	1 430 362	1 032 232

Kis
AB BS MB

NOTER (kr)

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 571 425	23 613 835
Anskaffningar	-	957 590
Utgående ack anskaffningsvärden byggnad	24 571 425	24 571 425
Ingående avskrivningar byggnad	-2 871 510	-2 732 899
Årets avskrivningar	-122 856	-138 611
Utgående ack avskrivningar byggnad	-2 994 366	-2 871 510
Ingående uppskrivning byggnad	1 573 340	1 573 340
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-204 536	-196 669
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 867	-7 867
Utgående bokfört värde på uppskrivet belopp byggnad	1 360 937	1 368 804
Ingående anskaffningsvärde mark	3 992 200	3 992 200
Ingående uppskrivning mark	40 077 800	418 229
Årets uppskrivning	16 090 000	39 659 571
Utgående bokfört värde mark	60 160 000	44 070 000
Utgående planenligt restvärde	83 097 996	67 138 719
Bokfört värde byggnader	22 937 996	23 068 719
Bokfört värde mark	60 160 000	44 070 000
Taxeringsvärde byggnader	32 993 000	28 120 000
Taxeringsvärde mark	60 160 000	44 070 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77 607	53 223
Anskaffningar	-	24 384
Avyttringar/utrangeringar	-8 520	-
Utgående ack anskaffningsvärden	69 087	77 607
Ingående avskrivningar	-52 384	-36 864
Avyttringar/utrangeringar	1 704	-
Årets avskrivningar	-8 885	-15 520
Utgående ack avskrivningar	-59 565	-52 384
Utgående planenligt restvärde	9 522	25 223

*WHS MB
PS CB*

NOTER (kr)

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande fordringar	411 956	-
Redovisat värde vid årets slut	411 956	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad checkräkningskredit	-	750 000
Utnyttjad checkräkningskredit	-	81 183
Fastighetslån	2 000 000	-

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 555 000	15 555 000
Varav i eget förvar	13 077 000	8 242 000

Not 9 Eventualförpliktelser

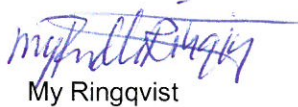
	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

Göteborg den 16 mars 2020


Kjell Svensson
Ordförande


My Ringqvist


Mattias Blad


Carl Bylund


Peter Schmidt

Min revisionsberättelse har avgivits den


Mikael Sandersson
Intern revisor