

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Linus Ivar Bohwalli	Ledamot
Karl Reine Villgot Englund	Ledamot
Per Lennart Jigenheim	Ledamot
Karl Åke Stefan Sjöberg	Ledamot
Emma Julia Svensson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linus Ivar Bohwalli.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Frank	Ordinarie Extern	Bengt Frank AB
-------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-14. Extra stämma med anledning av att rösta igenom nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gårda 69:15	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 386 m², varav 2 067 m² utgör lägenhetsyta och 319 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	143 m ²	Tillsvidare
Butik, vitvaruförsäljning	120 m ²	Uppsagd 2018-11-30 av hyresgäst
Redbergsgårdens blommor	43 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	
Tvättstuga	
Cykelförråd	
Soprum	2 stycken mot innergården.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av friskluftsventil i alla lägenheter, utfört under OVK	2018	
Montering av tak ovanför ytterdörrarna mot parken på Lagerströmsplatsen 4	2018	
Lagt klinkers på Norra Gubberogatan 23B i rummet vid ingång till parken	2018	
Målat om trapphusen i fastigheterna	2017	
Diverse underhåll på fönster och balkongdörrar	2017	
Byggt snörasskydd på fastigheternas tak samt diverse underhåll	2017	
Renovering av röklucka på Lagerströmsplatsen	2017	
Diverse elarbeten i fastigheterna	2016	
Kopplat in en fläkt i tvättstugan	2016	
Ny tvättmaskin	2016	
Installerat brandvarnare, brandsläckare samt varningsskyltar i trapphus och allmänna utrymmen	2016	
Ordnat ett till cykelförråd	2016	
Iordningställt en föreningslokal	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av takterrasser	2018	Mellan 2018-2021
Renovering undersida balkong	2019	Mellan 2019-2020
Renovering av hyreslokal	2019	Renovering av den större hyreslokalen på bottenplan
Renovering av tak	2019	Mellan 2018-2021
Renovering av hissar	2021	Mellan 2020-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi samt fastighet.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	2 195 646	2 197 328
Finansiella intäkter	129	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 239	116 021
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	66 900	0
	2 265 914	2 313 349

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 509 463	1 200 871
Finansiella kostnader	447 513	414 290
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	494 435
Minskning av kortfristiga skulder		88 672
	1 956 976	2 198 268

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

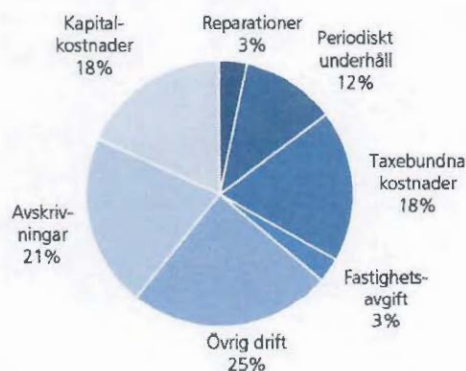
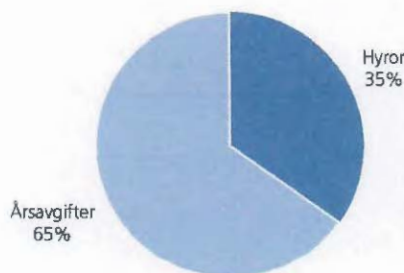
3 296 967 **3 540 029**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-243 062 **115 081**

*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 1 337 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

Under året 2018 har arbete utförts för att få OVK godkänd. Det har lett till att friskluftsventiler bytts ut och viss injustering har skett. Arbetet kunde inte avslutas och fortsätter under tidigt 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	599	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 849	15 080	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	120	119	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	188	174	0	0
Soliditet (%)	63	62	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	59	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 193	2 188	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 067 m² bostäder och 319 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	58 024 126	0	0	58 024 126
Upplåtelseavgifter	2 037 085	0	0	2 037 085
Fond för yttre underhåll	1 282 761	544 083	0	738 678
S:a bundet eget kapital	61 343 972	544 083	0	60 799 889
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 118 301	-544 083	59 471	-633 689
Årets resultat	-283 897	-283 897	-59 471	59 471
S:a ansamlad förlust	-1 402 198	-827 980	0	-574 218
S:a eget kapital	59 941 774	-283 897	0	60 225 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 897
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-574 218
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 083
summa balanserat resultat	-1 402 198

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

284 499
-1 117 699

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 192 915	2 188 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 731	9 276
Summa rörelseintäkter		2 195 646	2 197 328

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-981 828	-956 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 259	-151 229
Personalkostnader	Not 6	-91 376	-92 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 696	-522 696
Summa rörelsekostnader		-2 032 159	-1 723 567

RÖRELSERESULTAT

163 487 **473 761**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 513	-414 290
Summa finansiella poster		-447 384	-414 290

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-283 897 **59 471**

ÅRETS RESULTAT

-283 897 **59 471**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

92 468 812

92 991 508

Summa materiella anläggningstillgångar

92 468 812

92 991 508

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

92 468 812

92 991 508

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel

Not 9

3 297 050

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

17 857

21 179

Summa kortfristiga fordringar

3 314 907

21 179

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

0

3 540 029

Summa kassa och bank

0

3 540 029

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 314 907

3 561 208

SUMMA TILLGÅNGAR

95 783 719

96 552 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 061 211	60 061 211
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 282 761	738 678
Summa bundet eget kapital		61 343 972	60 799 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 118 301	-633 689
Årets resultat		-283 897	59 471
Summa fritt eget kapital		-1 402 198	-574 218
SUMMA EGET KAPITAL		59 941 774	60 225 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 877 224	35 429 224
Summa långfristiga skulder		34 877 224	35 429 224
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	552 000	552 000
Leverantörsskulder		42 015	47 934
Skatteskulder		144 972	142 143
Övriga skulder		43 088	23 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	182 646	132 016
Summa kortfristiga skulder		964 721	897 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 783 719	96 552 716

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 424 561	1 428 601
Hyror bostäder	476 072	467 994
Hyror lokaler	281 794	271 481
Hyror förråd	2 000	1 856
Fastighetsskatt	0	18 120
Värmeintäkter	8 499	0
Öresutjämning	-11	0
	2 192 915	2 188 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 731	0
Övriga intäkter	0	9 276
	2 731	9 276

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	14 034
	Fastighetsskötsel beställning	8 003	14 741
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 000	0
	Hissbesiktning	3 060	9 986
	Gemensamma utrymmen	976	0
	Gård	1 091	0
	Serviceavtal	5 000	0
	Förbrukningsmateriel	461	7 770
	Teleport/hissanläggning	813	0
		31 404	46 531
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 484	0
	Brf Lägenheter	0	30 458
	Gemensamma utrymmen	0	45 878
	Tvättstuga	3 749	0
	Entré/trapphus	15 261	0
	Lås	12 147	0
	Installationer	-5 444	116 692
	VVS	6 000	0
	Ventilation	7 347	0
	Elinstallationer	3 580	0
	Hiss	14 439	0
	Tak	5 898	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 852
	Skador/klotter/skadegörelse	6 125	0
		84 586	195 880
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	36 250
	Entré/trapphus	0	107 161
	Lås	23 374	0
	Ventilation	82 625	0
	Tak	178 500	0
		284 499	143 411
	Taxebundna kostnader		
	El	34 480	33 711
	Värme	287 239	284 170
	Vatten	77 510	79 158
	Sophämtning/renhållning	57 207	47 311
		456 436	444 350
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 322	46 494
	Kabel-TV	9 644	8 001
		51 966	54 495
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 937	72 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 828	956 702

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	896	0
	Juridiska åtgärder	153 396	0
	Inkassering avgift/hyra	6 919	0
	Förvaltning	0	124 239
	Revisionsarvode extern revisor	7 088	8 578
	Föreningskostnader	10 000	2 443
	Fritids- och trivselkostnader	1 198	0
	Förvaltningsarvode	165 039	0
	Förvaltningsarvoden övriga	5 500	0
	Administration	8 048	5 593
	Konsultarvode	77 563	1 313
	Föreningsavgifter	0	3 750
	Övriga driftskostnader	0	5 313
		436 259	151 229

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 530	70 720
	Sociala kostnader	21 846	22 220
		91 376	92 940

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	522 696	522 696
		522 696	522 696

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 298 325	0
	Nyanskaffningar	0	94 298 325
	Utgående anskaffningsvärde	94 298 325	94 298 325
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 306 817	-784 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-522 696	-522 696
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 829 513	-1 306 817
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 468 812	92 991 508
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 028 763	42 028 763
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 161 000	28 161 000
	Taxeringsvärde mark	22 651 000	22 651 000
		50 812 000	50 812 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	49 000 000
	Lokaler	1 812 000	1 812 000
		50 812 000	50 812 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	83	0
	Klientmedel hos SBC	3 296 967	0
		3 297 050	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	16 250	19 572
	Kabel-TV	1 607	1 607
		17 857	21 179

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	738 678	194 595
	Reservering enligt stadgar	544 083	544 083
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 282 761	738 678

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,880 %	8 463 000	8 645 000	2019-10-28
SEB	0,880 %	9 761 224	9 761 224	2019-10-28
SEB	1,260 %	8 556 000	8 740 000	2020-08-28
SEB	2,010 %	8 649 000	8 835 000	2020-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		35 429 224	35 981 224	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-552 000	-552 000	
		34 877 224	35 429 224	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 669 224 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	0	906
Värme	42 952	40 993
Löner	0	70 720
Ränta	6 020	6 098
Avgifter och hyror	133 674	0
Övriga upplupna kostnader	0	13 299
	182 646	132 016

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2019 renoverades en lokal á 120kvm på bottenplan där det tidigare bedrivits försäljning av vitvaror. Hyreskontraktet är uppsagt och ny hyresgäst flyttar in i början på mars när renovering är klar.

Offert för tidigare planerad takrenovering har accepterats och ett första möte med byggfirman är planerat att hållas i början på mars.

Ett Hyreskontrakt av en bostadslägenhet sades upp i slutet på 2018 och denna lägenhet har lagts ut till försäljning under februari 2019.

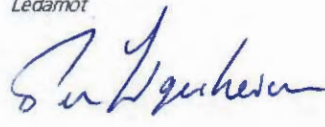
Plan ligger för att göra passagen in till parken trevligare och planen är att detta arbete kommer påbörjas under våren.

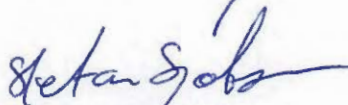
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25, 4 2019


Linus Ivar Bohwalli
Ledamot


Karl Reine Villgot Englund
Ledamot


Per Lennart Jigenheim
Ledamot


Karl Åke Stefan Sjöberg
Ledamot


Emma Julia Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26, 4 2019


Bengt Frank
Extern revisor