

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-10-06 och dess nuvarande stadgar registrerades 2007-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebacken 4:8	1952	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadsrättstilläggförsäkring för alla lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor.

Fastigheten byggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta, enligt taxeringsbeskedet är 1 894 kvm varav 1 270 kvm utgör bostadsrättsyta.

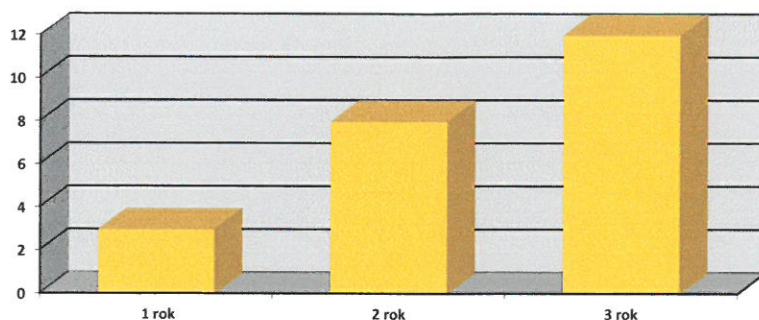
Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen upplåter 2 garage med hyresrätt.

Föreningen upplåter 12 parkeringsplatser med nyttjanderätt (lägenhetsarrende).

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Tvättstuga med torktumlare, torkrum och mangelrum.
- Bastu med dusch och toalett
- Gästtoalett
- Snickarbod
- Gästlägenhet / styrelserum

I fastigheten finns både vindsförråd och källarförråd som disponeras av de boende.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
ROT-renovering	1988	Stambyte i kök och badrum samt byte av dörrar, tak och fönster. Nya fasader och byggnation av balkonger samt två vindslägenheter.
Ny tvättmaskin	2001	
Nya termostater till radiatorer samt byte av cirkulationspump	2004	Inkl. finjustering av fjärrvärmesystemet.
Byte av ytterbelysning ovan portar och garage	2004	
Ny torkfläkt i torkrummet	2007	
Om putsning och målning av betongsockel runt fastigheten	2007	
Nya markiser och sidoskydd	2007	Markiser/sidoskydd har bytts ut. Föreningen har låtit sy upp nya skydd som kan köpas.
OVK kontroll genomförd	2008	Smutsiga kanaler rengjordes 2009.
Stängning av sopnedkast samt ombyggnad av förråd till sophus	2009	Förrådet byggdes om till sophus. Det finns sop-, kompost-, tidnings- och kartongvagnar.
Alla källarfönster utbytta	2009	Alla källarfönster har treglasfönster och med aluminiumkarm.
Skyltar till parkeringsplatser	2010	Nya brädor och nummerskyltar har satts upp.
Invändig målning av fönster i trapphusen	2011	
Underhållsmålning mm i hobbyrummet	2011	
Trädgårdsarbete	2011	Klippning av häcken runt huset
Ombyggnation av bastu med dusch/WC	2012	Bastun har helkaklats, nytt bastuaggregat installerats samt ny toalett och dusch.
Renovering av gästtoalett	2013	Nytt kakel på väggar och golv samt utbyte av handfat och toalettstol.
VVC-pumpen till varmvattnet utbytt	2014	
Trädgårdsarbete	2014	Staketet togs bort och nya häckar planterades
Målning av sophuset	2014	
Renovering av lokal utanför bastun	2014-2016	Utrymmet omgjort till gästlägenhet/ sällskapsrum
Asfaltering och rörarbeten utanför uppgång A	2015	Vattenläcka i rör under marken
OVK genomförts, inga anmärkningar.	2015	Rensning gjord i alla kanaler i fastigheten.
Målning av vindskupor och vindskivor	2016	Vindskivor kläddes med plåt
Bräda utbytt på parkeringsplatsen	2016	Bräda utanför källaren byttes.
Häckar planterades och klipptes ner	2017	Trädgårdsarbete på städdagen

Alla entrédörrar byttes ut	2017	Husets entrédörrar var i dåligt skick.
Filmning och rensning av rör utanför våra två lokaler.	2017	En nödvändig lagning av gamla rör bör göras
Termostater bytta i hela fastigheten	2017	Byttes i lägenheterna och i allmänna utrymmena
Redskap till ett gym köptes in	2017	Ett gym installerades i det gamla styrelserummet
Ny låsanordning och nya porttelefoner	2018	Låsanordning med taggar
Alla trappor skurades och polerades	2018	Trapporna polerades
Källaren målades	2018	Alla väggar, golv, tak och skrubbdörrar målades
Trappuppgångarna målades	2018	Alla väggar, fönster, foder och tak målades
Alla häckar och buskar klipptes	2018	Trädgårdsarbete på städdagen
Nya LED-lampor och kupor uppsatta	2019	Trappuppgångar och källare har ny belysning
Nya lampor uppsatta	2019	Nya lampor uppsatta runt huset utomhus
Nya skyltar på parkeringsplatserna	2019	Nya skyltar Privat parkering nr 1 till 12
Energideklaration	2019	Energideklaration genomförd
Underhåll av alla fönster	2019	Byte av lister, uppsmörjning och funktionskontroll

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband/teveleverantör	Com Hem
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	Egen regi
Teknisk förvaltning	Egen regi
Elleverantör	Skellefteå kraft/Göteborgs energi
Fjärrvärme	Göteborgs energi
Renhållning/ vatten/ avlopp	Göteborgs stad Kretslopp
Sophämtning	Renova miljö
Snöröjning	Egen regi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Löpande underhåll av fastigheten och trädgården har gjorts under året och vi har även haft 2 städdagar en på våren och en på hösten.

I trappuppgångarna och i källaren har alla gamla armaturer bytts och alla glödlampor har bytts ut till LED-lampor med rörelsedetektorer.

Ny utomhusarmatur med LED lampor har satts upp runt fastigheten samt på sophuset och vid garagen. Fönsterunderhåll utförd av HN Fönster i Lysekil på alla fönster i fastigheten då alla tätningsslistor byttes ut, uppsmörjning av kanaler och funktionskontroll gjordes.

Ekonomi

Föreningen har tre lån som löper med rörlig ränta. Budgeten för 2020 visar att föreningen kan bibehålla samma amorteringstakt.

Medlemsaktiviteter

Förutom de två städdagarna har det arrangerats en gemensam kräftskiva och en decemberfika.

Avgifter och hyror

För år 2020 kommer avgifterna att vara oförändrade som det ser ut nu. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 735 kr/kvm. Hyror för de två lokalerna höjs varje år med index.

Avflyttade och inflyttade under 2019.

Lägenhet i uppgång 17 A 1202	Avflyttade: Jasmina och Almin
	Inflyttade: Anna Gustavsson och Erik Langén
Lägenhet i uppgång 17 A 1102	Avflyttade: Daniel och Jenny Eriksson
	Inflyttade: Isak Fowler och Johanna Dahlén

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning

Hasse Björk	Ordförande	
Britt Johansson	Sekreterare	Firmatecknare
Rita Björk	Kassör	Firmatecknare
Reidar Nilsson	Ledamot	
Michael Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor under 2019 har varit Maarit Krans

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27

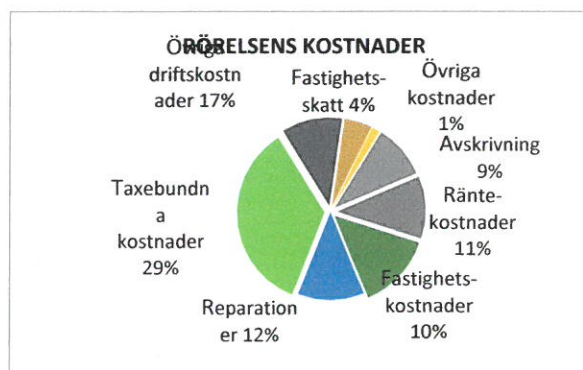
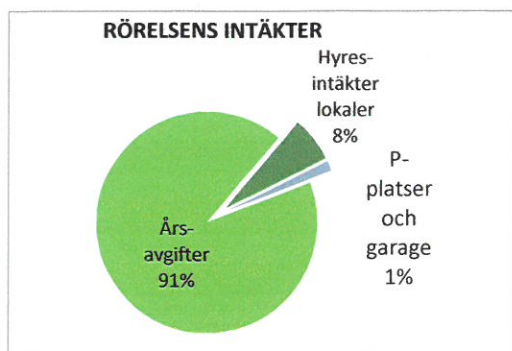
Framtida underhåll

Murarna vid lokalerna och garagen ska rivas och ersättas med nya murar och alla buskar och blommor ska rensas bort och där ska läggas sten istället. Radonmätning utförs under våren.

Alla låskolvar på vinden, källaren, lägenhetsdörrar och entrédörrar i fastigheten ska bytas ut då låssystemet är gammalt och inte längre finns att tillgå.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader.



Nyckeltal

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 kvm varav 1 270 kvm utgör bostadsrättsyta.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 002	5 142	5 333	5 456
Elkostnad/kvm totalyta	13	14	12	11
Värmekostnad/kvm totalyta	83	88	84	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	17	18	29

Skatter och avgifter

För bostadsrättshus blir avgiften högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för fastigheten med tillhörande tomtmark.

Depositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	2 258 663	2 089 509
Årets resultat	<u>264 442</u>	<u>169 154</u>
Summa	2 523 105	1 808 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Avsättning till fastighetshållsfond	48 000	48 000
I ny räkning överförs	<u>2 475 105</u>	<u>1 760 026</u>
Summa	2 523 105	1 808 026

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till det belopp var med det beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Föreningen har under året inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Balansrapport 20190101 - 20191231

TILLGÅNGAR	Ing balans	Utg balans
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighet och mark	9 932 290	9 932 290
Avskrivningar fastighet	-1 023 736	-1 096 860
Summa: Anläggningstillgångar	8 908 554	8 835 430
Kundfordringar lokalen	3 878	6 949
Medlemsfordringar	12 366	13 057
Skattefordringar	36 164	38 001
Förutbetalda försäkringar	13 065	14 586
Förutbetalda fakturor	12 798	10 756
Summa: Fordringar	78 271	83 349
SEB checkkonto	290 675	462 437
Sparkonto 5044-33 242 47	226 687	226 687
Summa: Kassa och bank	517 361	689 123
Summa: tillgångar	9 504 186	9 607 902
Eget kapital		
Bundet eget kapital	-151 041	-151 041
Fond för fastighetsunderhåll	-340 603	-388 603
Balanserad vinst/förlust	-2 089 509	-2 258 663
Redovisat resultat	-169 154	-254 652
Summa: Eget kapital	-2 750 307	-3 052 959
Långfristiga skulder		
Lån SEB 377 92 128	-2 150 000	-2 050 000
Lån SEB 341 904 45	-2 195 000	-2 135 000
Lån SEB 388 23 744	-2 218 000	-2 168 000
Summa: Långfristiga skulder	-6 563 000	-6 353 000
Kortfristiga skulder		
Förskotts avgifter o hyror jan 20	-88 019	-83 521
Leverantörsskulder	-37 633	-37 583
Skatteskulder	0	-36 951
Beräknad fastighetsskatt	-36 085	37 500
Övriga interimsskulder	-29 142	-81 388
Summa: Kortfristiga skulder	-190 879	-201 943
Summa: Eget kapital, avsättningar och skulder	-9 504 186	-9 607 902

Resultatrapport 20190101 - 20191231

Period fg år

Perioden

Rörelsens intäkter mm

Hysesintäkter lokaler	80 263	82 025
Medlemsavgifter	971 372	972 945
Övriga intäkter återbetalning försäkring	3 691	2 541
Summa Rörelseintäkter mm	1 055 326	1 057 511

Externa kostnader

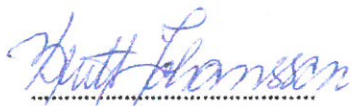
Kostnader energideklaration	0	-10 625
Kabel TV	-38 421	-40 813
Radiotjänst	-2 960	0
Vatten och avlopp	-32 849	-44 911
Renhållning	-33 992	-34 903
Fastighetsskatt	-35 004	-36 951
Fastighetsskötsel	-46 337	-52 195
Nätavgifter	-14 011	-14 758
El avgifter	-11 733	-9 567
Fjärrvärme	-166 235	-157 070
Förbrukningsinventarier	-7 288	-5 644
Förbrukningsmaterial	-10 466	-30 535
Reparation och underhåll	-273 487	-116 752
Datakommunikation	-2 700	-3 540
Fastighetsförsäkring	-26 279	-27 651
Styrelsearvode	-5 994	-4 995
Bankkostnader	-1 400	-1 603
Föreningsavgifter	-4 440	-4 530
Summa Avskrivningar	-73 124	-73 124
Räntekostnader	-51 211	-83 387
Räntekostnader skattekontot	-240	-305
Övriga finansiella kostnader	0	-1 000
Summa: Rörelsens kostnader	-838 172	-754 859

Redovisat resultat**-217 154 -302 652**

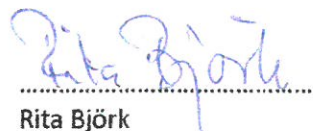
Göteborg 2020-06-25



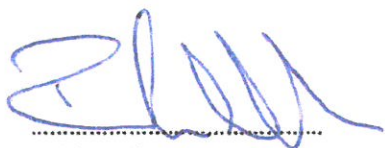
Hasse Björk



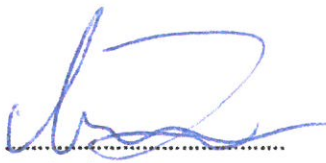
Britt Johansson



Rita Björk



Reidar Nilsson



Michael Johansson