

Årsredovisning
för
Brf Gyllenkrooksgatan 13:15

716444-7372

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Gyllenkrooksgatan 13:15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1990-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-07-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Gustavsson	ledamot, ordförande
Mersad Babic	ledamot, vice ordförande
Simon Halling	ledamot, kassör
Emilia Blom Cullborg	ledamot, sekreterare
Ingemar Thorén	ledamot
Niklas Olsson	ledamot
Eva Lundgren	suppleant
Henrik Nilsson	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

KPMG AB

extern revisor

Valberedning

Dennis Andersson

Caroline Egeland

Fastigheten

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>	<u>Förvärv</u>
Krokslätt 86:18	Göteborg	2004
Krokslätt 86:3	Göteborg	2004

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes omkring 1939/40 och består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar. Byggnadernas sammanlagda bostadsarea utgör 2 698 m².

Lägenheter, allmänna utrymmen och garage

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	17
1,5 rok	1
2 rok	8
3 rok	18
4 rok	5

Under 2017 såldes två nya lägenheter på 1 rok respektive 1,5 rok.

I fastigheten finns två garage varav ett är uthyrt och ett används för cykelförvaring. Utöver garagen finns det ytterligare två förråd för cykelförvaring samt två uppvärmda förråd för t.ex. barnvagnar. Föreningens medlemmar disponerar ett källar- och ett vindsförråd var. Det finns också en tvättstuga i varje hus.

Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	4 176 156	1 310 290
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 882 942	1 951 027
Finansiella intäkter	0	1
Ny belåning	0	9 728 000
Nya insatser & upplåtelser	7 069 999	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	0	3 872 497
	8 952 941	15 551 525
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 154 519	6 887 379
Räntekostnader/finansiella kostnader	122 594	195 918
Anskaffning anläggningstillgångar	0	5 537 500
Förändring kortfristiga fordringar	176 657	19 862
Förändring kortfristiga skulder	3 850 742	0
Amortering av föreningens lån	33 750	45 000
	8 338 262	12 685 659
Årets kassaförändring	614 679	2 865 866
Utgående kassasaldo	4 790 835	4 176 156

↗

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under verksamhetsåret.
Garagets hyra har hållits oförändrad.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 315 kr/bostadslägenhet för 2017, dock högst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (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.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Revisorsringen Sverige AB
Teknisk förvaltning och trapphusstädning	Nordic Life

Övriga avtal under 2017

Försäkring	Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän
Elnät	Göteborgs Energi AB
El	Borås Energi AB
Gas	Göteborgs Energi AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Avfallshantering	Renova AB
Kabel-TV:	ComHem AB
Jourttjänst	Låsinvest

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

I samband med OVK kontroll, konstaterades brister vilka har tagits upp i underhållsplanen.
Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till SBC från 1:a januari 2018.
De stora renoverings- och förbättringsarbeten (fasader, tak, balkonger, vindslägenheter) som pågick under 2016 fortsatte till en viss del även i början av 2017. En betydande del av kostnaderna är därför bokförda under 2017.
En tvist mellan föreningen och entreprenören PSAB avslutades i oktober med en förlikning.
I tvisten anlätade föreningen en advokat.

Verksamhet kommande år

Underhållsplanen blev inte klar under 2017. Styrelsen kommer att arbeta vidare med planen under våren 2018.
Stadgeändringar beroende på ändrad lagstiftning. En extra föreningsstämma planeras äga rum i april.
Omräkning av andelstalberoende på tillkomsten av vindslägenheter. Nya andelstal planeras tillämpas från andra halvåret 2018.
Åtgärda brister i ventilation.
Undersöka möjligheter till att installera elektroniska lås i gemensamma utrymmen.
Införskaffa brandvarnare med lång batteritid (beroende på hur underhållsplanen utformas).



Medlemsinformation

Föreningens 48 bostadsrättslägenheter är vid årets utgång upplåtna till 82 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 73.

Under året har nio överlåtelse- och två upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 883	1 951	1 830	1 828
Resultat efter finansiella poster	-3 036	-5 688	-138	-63
Soliditet (%)	73,60	66,68	89,08	88,96
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	669	669	669	669
Lån/m ² bostadsyta kr	5 357	5 509	1 827	1 844
Skuldränta (%)	0,85	1,35	3,29	3,37
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	13	17	12	13
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	118	128	120	122
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	26	30	33	28

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Nybyggda ytor ingår inte i ovanstående nyckeltalsberäkning för 2016.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 132 181	5 308 201	559 223	482 607	-5 688 107	37 794 105
Ökning av insatskapital	570 113	6 499 887				7 070 000
Disposition av föregående års resultat:			206 300	-5 894 407	5 688 107	0
Årets resultat					-3 036 268	-3 036 268
Belopp vid årets utgång	37 702 294	11 808 088	765 523	-5 411 800	-3 036 268	41 827 837

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 411 800
årets förlust	-3 036 268
	-8 448 068

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	206 300
i ny räkning överföres	-8 654 368
	-8 448 068

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 860 027	1 801 982
Övriga rörelseintäkter	3	22 915	149 096
Summa rörelseintäkter		1 882 942	1 951 078
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 067 114	-6 094 570
Driftkostnader	5	-545 585	-579 898
Förvaltningskostnader	6	-456 042	-118 025
Personalkostnader	7	-85 778	-94 938
Avskrivningar		-642 097	-555 837
Summa rörelsekostnader		-4 796 616	-7 443 268
Rörelseresultat		-2 913 674	-5 492 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-122 594	-195 918
Summa finansiella poster		-122 594	-195 917
Resultat efter finansiella poster		-3 036 268	-5 688 107
Resultat före skatt		-3 036 268	-5 688 107
Årets resultat		-3 036 268	-5 688 107

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	51 041 620	51 638 680
Maskiner och inventarier	9	30 933	44 729
Fastighetsinstallationer	10	511 129	542 370
Pågående nybyggnationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 583 682	52 225 779

Summa anläggningstillgångar		51 583 682	52 225 779
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		187 521	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 301	63 658
Summa kortfristiga fordringar		240 822	64 165

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		212 971	212 971
Summa kortfristiga placeringar		212 971	212 971

Kassa och bank

Kassa och bank		4 790 835	4 176 156
Summa kassa och bank		4 790 835	4 176 156
Summa omsättningstillgångar		5 244 628	4 453 292

SUMMA TILLGÅNGAR		56 828 310	56 679 071
-------------------------	--	-------------------	-------------------

↗

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 702 294	37 132 181
Upplåtelseavgifter		11 808 088	5 308 202
Underhållsfond		765 523	559 223
Summa bundet eget kapital		50 275 905	42 999 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 411 800	482 606
Årets resultat		-3 036 268	-5 688 107
Summa fritt eget kapital		-8 448 068	-5 205 501
Summa eget kapital		41 827 837	37 794 105
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12, 13	14 409 250	14 443 000
Summa långfristiga skulder		14 409 250	14 443 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	45 000	45 000
Leverantörsskulder		72 404	3 905 052
Skatteskulder		124 281	120 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	349 538	371 837
Summa kortfristiga skulder		591 223	4 441 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 828 310	56 679 071



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	67 år
Fastighetsinventarier	10-30 år
Nybyggnationer	avskrivs första året 2017
Maskiner och inventarier	5-10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	1 780 101	1 721 855
Hyresintäkt bostäder	63 046	62 128
Hyresintäkt garage	14 000	16 800
Hyresintäkt uteplats	2 880	1 200
	1 860 027	1 801 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	10 068	2 216
Pantsättningsavgifter	5 809	7 946
Försäkringsersättningar	6 646	138 934
Övriga intäkter	392	0
	22 915	149 096

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	63 245	61 036
Fastighetsförsäkring	32 011	25 364
Reparationer fastighet	113 450	135 172
Underhåll fastighet	2 779 904	5 773 160
Fastighetsskötsel	75 024	96 373
Väghållning och snöröjning	3 480	3 465
	3 067 114	6 094 570

7

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	33 889	44 993
Uppvärmning	318 535	337 405
Vatten och avlopp	70 717	78 413
Avfallshantering	58 862	56 767
Kabel-TV	63 582	62 320
	545 585	579 898

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port- och hisstelefon	4 519	1 970
Revisionsarvode	22 150	16 225
Ekonomisk förvaltning	60 720	65 596
Konsultkostnader	301 000	0
Föreningsavgifter	5 430	5 430
Administrativa kostnader	29 709	28 804
Advokat & rättegångskostnader	32 514	0
	456 042	118 025

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	65 921	70 000
Sociala kostnader	19 857	24 938
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	85 778	94 938

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 449 573	49 887 073
Nybyggnation	0	5 562 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 449 573	55 449 573
Ingående avskrivningar	-3 810 893	-3 316 842
Årets avskrivningar	-597 060	-494 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 407 953	-3 810 893
Utgående redovisat värde	51 041 620	51 638 680

Taxeringsvärden byggnader	23 684 000	23 684 000
Taxeringsvärden mark	45 060 000	45 060 000
	68 744 000	68 744 000

Bokfört värde byggnader	31 773 250	32 370 310
Bokfört värde mark	19 268 370	19 268 370
	51 041 620	51 638 680

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 730	117 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 730	117 730
Ingående avskrivningar	-73 001	-59 205
Årets avskrivningar	-13 796	-13 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 797	-73 001
Utgående redovisat värde	30 933	44 729

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 020 992	1 020 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 020 992	1 020 992
Ingående avskrivningar	-478 622	-430 632
Årets avskrivningar	-31 241	-47 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 863	-478 622
Utgående redovisat värde	511 129	542 370

Not 11 Pågående nybyggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	0	25 000
Ombyggnation vind	0	0
Omklassificering slutförd byggnation	0	-25 000
	0	0

↗

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,50	2020-02-28	2 726 250	2 760 000
Nordea Hypotek	1,47	2021-04-21	3 250 000	3 250 000
Nordea Hypotek	0,79	2019-06-19	3 300 000	3 300 000
Nordea Hypotek	0,30	2019-10-10	5 178 000	5 178 000
			14 454 250	14 488 000
Kortfristig del av långfristig skuld			45 000	45 000
Amortering åren 2 - 5			180 000	
Lån som förfaller till betalning efter år 5			14 229 250	

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

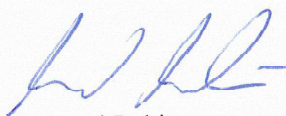
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	89 600	92 000
Upplupna räntekostnader	23 328	26 873
Förutbetalda avgifter och hyror	135 923	151 443
Upplupen el	2 059	8 364
Upplupen värme	42 801	42 017
Göteborgs Kretslopp	20 995	21 824
Revisionsarvode	19 000	15 600
Ekonomisk förvaltning	13 320	12 620
Övriga upplupna skulder	2 512	1 096
	349 538	371 837

λ

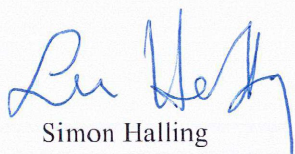
Göteborg 2018 - 04 - 09



Håkan Gustavsson



Mersad Babic



Simon Halling



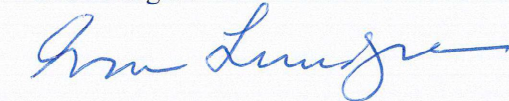
Ingemar Thorén

Emilia Blom Cullborg



Niklas Olsson

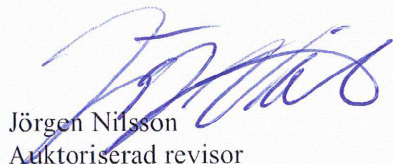
Eva Lundgren



Henrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 24

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor