

Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11
Org nr 757201-7239

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget och rekommenderar en avsättning till fonden för yttre underhåll anpassad utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-06-05 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1951-07-16. Beslut om nya stadgar har tagits vid två tillfällen och är att se som antagna från 2018-10-25, registrering har ännu inte skett hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse	Funktion	Vald till
Eva Armus	Ordförande	2019
Siv Stenerås	Ledamot	2019
Emma Okello	Ledamot	2019
Jonas Olsson	Ledamot	2020
Ulf Nilsson	Ledamot	2020
Per Eldénus	Ledamot	2020
Göran Palm	Suppleant 1:e	2019
Ulf Liljeroth	Suppleant 2:e	2019
Fredrik Hansson	Suppleant 3:e	2019
Maud Gistedt	Suppleant 4:e	2020

Styrelsen har under året avhållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till valberedningen valdes Tor Damén, Mats Asztely och Karin Hybinette med Tor Damén som sammankallande, alla på ett år.

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG
Urban Engberg
Sture Persson
Samtliga valda på 1 år.

Huvudanvarig Anna Christiansson
Föreningsvald revisor
Föreningsvald revisorssuppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Stämma

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2018-10-25 deltog 47 (44) medlemmar.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:2, 15:2 och 18:1 i Göteborgs kommun, med adresserna Lövskogsgatan 2-8 och 13-17 samt Källsprångsgatan 1-3 och 5. På tomterna har 1947 uppförts bostadshus med 222 lägenheter, med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 085 kvm. Dessutom finns ett antal övriga lokaler såsom gästlägenheter, bastu, hobbyverkstad, fritidslokaler, fastighetsexpedition samt små förråd och 69 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum o kök
21 st 1 rum, matrum och kök
24 st 2 rum och kök
87 st 2 rum, matrum och kök
48 st 3 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

Byggnadernas uppvärmning är baserad på fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1957.

Fastigheternas markyta är enligt taxeringsbesked 25 426 kvm. Den sammanlagda bostadsyta är 12 085 kvm.

19 (24) överlåtelse har skett under året, vilket motsvarar 9 % (11 %) av lägenhetsbeståndet.

Förvaltning/organisationsanslutning

Primär Fastighetsförvaltning AB har för styrelsens räkning utfört ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och lokalvård enligt avtal.

Föreningen är ansluten till Intresseföreningen Bostadsrätterna.

Föreningen har ett så kallat komfortavtal med Göteborg Energi. Avtalet avser att skapa en bättre värmekomfort samt att minska värmekostnaderna.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan vilken i sin helhet finns tillgänglig för medlemmarna på fastighetsexpeditionen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2017-05-09.

Utförda underhåll under verksamhetsåret 2018-2019:

Fasadtvätt

142 000 kr

Totalt: 142 000 kr

Samtliga tak i föreningen kommer att behöva renoveras under en tioårsperiod med start 2019/2020. Kostnaden för detta har uppskattats till ca 18 miljoner kr. Hänsyn till detta har inte tagits fullt ut i nuvarande underhållsplan. Arbete med att uppdatera underhållsplanen med hänsyn till detta pågår.

Ur underhållsplanen framgår följande planerade större underhållsåtgärder för den närmaste femårsperioden:

2019-2020

Justering gatsten och kantsten

Linjemarkering p-platser

Byte stuprör och hängrännor

Renovering tegelfasader

Renovering återstående arbeten bastu

Omläggning tak Lövskogsgatan 2 och 17

Totalt: 2 955 000 kr

2020-2021

Justering fönster

OVK-besiktning höghus

Spolning avlopp

Målning takluckor och huvar

Totalt: 368 750 kr

2021-2022

Lagning marktrappor

Renovering tegelfasader

Målning takluckor

Målning tvättstugor

Målning entréskärmtak

Totalt: 981 250 kr

2022-2023

Renovering tegelfasader

Fasadtvätt höghus samt balkonger låghus

Total: 562 000 kr

2023-2024

Byte mattor fritidslokaler

Total: 75 000 kr

Föreningens ekonomi

Från och med 2017-07-01 höjdes avgifterna med 3 % och bränsleavgifterna var oförändrade. Därefter har inga avgiftsjusteringar skett.

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

Avsättning görs årligen enligt långsiktig underhållsplan för det planerade underhållet.

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.

Medlemsinformation

Fastigheterna omfattar 222 lägenheter med en total bostadsyta om 12 085 kvm. Lägenheterna kan innehas av flera personer men varje lägenhet har endast en röst. Antal medlemmar vid verksamhetsårets början 2018-07-01 var 335 st och antal medlemmar vid verksamhetsårets slut 2019-06-30 var 338 st.

Flerårsöversikt

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning	tkr	8 296	8 281	7 959	7 785
Rörelseresultat	tkr	1 599	582	251	971
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 457	453	127	833
Balansomslutning	tkr	20 884	19 418	18 914	19 713
Årsavgiftsnivå för bostäder per/kvm inkl bränsle	kr	655	655	627	614
Lån per/kvm	kr	949	949	949	1 032
Soliditet	%	39	34	32	31

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	314 000	4 871 296	961 116	453 261	6 599 673
Avsättning fond enl stadgar	-	1 100 000	-1 100 000	-	-
Disponeras ur fonden	-	-1 024 750	1 024 750	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	453 261	-453 261	-
Årets resultat	-	-	-	1 457 446	1 457 446
Vid årets slut	314 000	4 946 546	1 339 127	1 457 446	8 057 119

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst före reservering till underhållsfond	1 339 126
Årets resultat	1 457 446
Återstår till årsstämman förfogande	2 796 572

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	1 100 000
Disponeras ur underhållsfond	-141 613
Balanseras i ny räkning	1 838 185
	2 796 572

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	8 212 325	8 217 908
Övriga rörelseintäkter	3	83 414	63 124
Summa rörelseintäkter		8 295 739	8 281 032
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 230 028	-3 327 369
Driftskostnader	5	-2 924 489	-2 834 844
Styrelse- och personalkostnader	6	-171 671	-165 205
Avskrivningar	7	-1 062 771	-1 062 771
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-307 723	-308 931
Summa rörelsekostnader		-6 696 682	-7 699 120
Rörelseresultat		1 599 057	581 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	20
Räntekostnader		-141 611	-128 671
Summa finansiella poster		-141 611	-128 651
Resultat efter finansiella poster		1 457 446	453 261
Årets vinst		1 457 446	453 261

Tillägg till Resultaträkning

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
vinstdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	1 457 446	453 261
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	141 613	1 024 750
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-1 100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	499 059	378 011

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	13 976 490	14 995 268
Inventarier, verktyg och installationer	10	111 939	155 932
Summa materiella anläggningstillgångar		14 088 429	15 151 200
 Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel Fonus		621	621
Summa finansiella anläggningstillgångar		621	621
 Summa anläggningstillgångar		 14 089 050	 15 151 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 516	23 330
Övriga kortfristiga fordringar		19 056	12 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271 086	110 145
Summa kortfristiga fordringar		292 658	145 484
 Kassa och bank			
Kassa och bank		6 502 605	4 121 049
Summa kassa och bank		6 502 605	4 121 049
 Summa omsättningstillgångar		 6 795 263	 4 266 533
 Summa tillgångar		 20 884 313	 19 418 354

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		4 946 546	4 871 296
Insatskapital		314 000	314 000
Summa bundet eget kapital		5 260 546	5 185 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 339 126	961 115
Årets vinst		1 457 446	453 261
Summa fritt eget kapital		2 796 572	1 414 376
Summa eget kapital		8 057 118	6 599 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 472 500	11 472 500
Summa långfristiga skulder		11 472 500	11 472 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		333 793	443 481
Skatteskulder		24 905	18 571
Övriga kortfristiga skulder		34 104	67 626
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror		961 893	816 504
Summa kortfristiga skulder		1 354 695	1 346 182
Summa eget kapital och skulder		20 884 313	19 418 354

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:01, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan samt förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivning	2018/2019	2017/2018
Byggnader	20-97 år	20-97 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter	6 617 157	6 616 019
Hyror, lokaler	37 966	35 814
Hyror, bilplatser	256 945	265 818
Bränsleavgifter	1 300 256	1 300 256
	8 212 324	8 217 907

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Gästlägenheter	35 500	30 650
Övriga intäkter	47 914	32 474
	83 414	63 124

Not 4 Fastighetskostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	937 503	756 960
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 144	527
Lokalvård entreprenad	-	254 064
Trädgårdsarbete	102 313	57 906
Teknisk förvaltning	259 992	204 305
Energiavtal	120 569	118 200
Hissbesiktningar och serviceavtal	9 513	24 863
Övriga köpta tjänster	16 281	32 553
	1 453 315	1 449 378
<u>Reparationer</u>		
Lägenheter och förrådslokaler	29 230	181 342
Tvättstugor	48 025	30 079
Gemensamma utrymmen	157 312	103 379
Hissar	3 600	21 001
Låssystem	28 787	15 078
Passer- och bokningssystem	91 628	119 991
Värmeanläggning	19 913	89 405
VVS	45 374	59 698
Ventilation	7 488	64 217
El	13 530	4 999
Huskropp utvändigt	45 106	-
Mark	37 500	19 932
Förbrukningsmaterial	60 343	82 338
Maskiner och fordon	47 264	61 781
	635 100	853 240
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Gemensamma utrymmen & hissar	141 613	975 000
OVK-besiktning	-	49 750
	141 613	1 024 750
 Totala fastighetskostnader	 2 230 028	 3 327 368

Not 5 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Taxebundna kostnader		
El	176 880	186 318
Värme	1 358 275	1 331 893
Vatten	435 213	422 715
Sophämtning/renhållning	365 499	301 988
	2 335 867	2 242 914
Övriga driftskostnader		
Försäkring	100 724	97 105
Kabel TV	145 330	142 200
Internet, passer- och bokningssystem	32 994	51 981
	279 048	291 286
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	309 574	300 644
Totala driftskostnader	2 924 489	2 834 844

Not 6 Styrelse- och personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvoden	128 075	121 844
Övriga arvoden	10 000	9 920
	138 075	131 764
Sociala avgifter	33 596	33 441
	171 671	165 205
Föreningen har ingen fast anställd personal.		

Not 7 Avskrivningar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnader	1 018 778	1 018 778
Inventarier	43 993	43 993
	1 062 771	1 062 771

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Revision	23 375	23 000
Ekonomisk förvaltning	205 173	201 756
Konsultarvode	-	6 450
Medlemskap Bostadsrätterna	9 940	9 740
Bankkostnad	10 273	9 305
Administration	58 962	58 680
	<u>307 723</u>	<u>308 931</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden vid årets början	46 121 512	44 041 866
-Årets investering	-	2 079 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 121 512</u>	<u>46 121 512</u>
Ingående avskrivningar vid årets början	-31 126 244	-30 107 466
-Årets avskrivningar	-1 018 778	-1 018 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-32 145 022</u>	<u>-31 126 244</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 976 490</u>	<u>14 995 268</u>
Taxeringsvärden, byggnader	121 204 000	105 241 000
Taxeringsvärden, mark	166 184 000	96 142 000

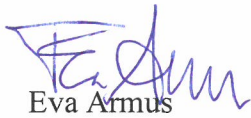
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	721 100	728 775
-Inköp	-	39 925
-Försäljningar och utrangeringar	-	-47 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>721 100</u>	<u>721 100</u>
Ingående avskrivningar	-565 168	-568 775
-Försäljningar och utrangeringar	-	47 600
-Årets avskrivningar	-43 993	-43 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-609 161</u>	<u>-565 168</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>111 939</u>	<u>155 932</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesats</u> <u>2019-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2019-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2018-06-30</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Nordea	1,020	3 000 000	3 000 000	2020-01-23
Nordea (3-månads ränta)	0,975	2 972 500	2 972 500	2020-01-23
Nordea	1,690	5 500 000	5 500 000	2020-01-22
Avgår kortfristig del		0	0	
Summa		11 472 500	11 472 500	
 Amortering år 2 -5		0	0	
 Ställda säkerheter				
			<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighetsinteckningar			41 650 000	41 650 000

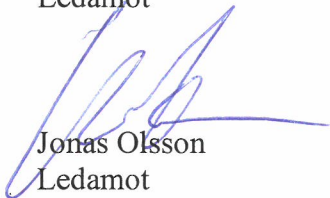
Göteborg 2019-09-10



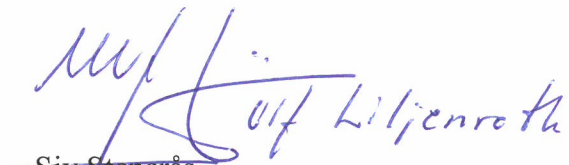
Eva Armus
Ordförande



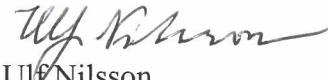
Emma Okello
Ledamot



Jonas Olsson
Ledamot



Siv Stenerås
Ledamot



Ulf Nilsson
Ledamot



Per Eldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

KPMG AB

Urban Engberg
Föreningsvald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor