

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Gubbero**

769613-5941

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero, 769613-5941, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 och justerades 2015-12-03.

#### Fastighetsförvärv

Föreningen förvärvade fastigheten Gårda 69:12 i januari 2007.

#### Föreningens byggnad

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheten byggdes 1942 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Byggnadens totalyta är 1 872 kvm, och utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och kontorslokal

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

9 st 3 rum och kök  
8 st 2 rum och kök  
13 st 1rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till år 2029

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Desai Ekonomi AB om ekonomisk förvaltning, och med Anita Andreasson som fastighetsskötare.

#### Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 29 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp, 1 162 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 465 kronor.

#### Styrelsens sammansättning

Kjell Andreasson, ledamot ordförande  
Margareta Eklund, ledamot (t o m maj 2019)  
Marianne Nilsson, ledamot (fr o m maj 2019)  
Mauriz Barwikowski, ledamot vice ordförande

#### Revisor

Christina Eliasson, CHrevy Redovisning.

### Föreningens ekonomi

Vi har höjt årsavgiften 2010 och 2012 med 3%.

Vi har höjt avgiften i januari 2011 med 117 kr per lägenhet och månad i 10 år, för att betala nya säkerhetsdörrar och postboxar i entrén.

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr per lägenhet.

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler.

### Flerårsjämförelse

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1 142	1 130	1 132	1 131	1 118
Resultat efter finansiella poster	77	39	31	152	-22
Soliditet, %	79	79	77	77	75
Årsavgift per bostadsrättsyta (kr)	587	587	592	591	586
Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr)	91	93	100	94	90
Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr)	35	22	38	34	36

### Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	21 028 744	3 073 279	691 200	-2 525 137	39 045
års resultat				39 045	-39 045
Avsättning till yttre fond			88 200	-88 201	
Årets resultat					76 681
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 028 744</b>	<b>3 073 279</b>	<b>779 400</b>	<b>-2 574 293</b>	<b>76 681</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -2 497 612, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till yttre fond	131 400
Balanseras i ny räkning	-2 629 012
<b>Summa</b>	<b>-2 497 612</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 042 968	1 042 968
Hysesintäkter	2	82 200	80 781
Övriga intäkter	3	17 003	6 019
		<u>1 142 171</u>	<u>1 129 768</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-47 450	-80 035
Driftskostnader	4	-482 011	-498 700
Administrationsomkostnader	5,6	-80 247	-71 930
Övriga kostnader	7	-122 146	-125 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-263 386	-262 342
<b>Rörelseresultat</b>		<u>146 931</u>	<u>91 259</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 250	-52 214
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>76 681</u>	<u>39 045</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>76 681</u>	<u>39 045</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>76 681</u>	<u>39 045</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	27 827 698	28 081 940
Inventarier	9	36 433	45 577
		<u>27 864 131</u>	<u>28 127 517</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>27 864 131</u>	<u>28 127 517</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		14 060	19 301
Övriga fordringar		40 408	1 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 691	49 236
		<u>99 159</u>	<u>69 540</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>291 979</u>	<u>179 338</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>391 138</u>	<u>248 878</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>28 255 269</u>	<u>28 376 395</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 028 744	21 028 744
Upplåtelseavgift		3 073 279	3 073 279
Fond för yttre underhåll		779 400	691 200
		<u>24 881 423</u>	<u>24 793 223</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 574 293	-2 525 138
Årets resultat		76 681	39 045
		<u>-2 497 612</u>	<u>-2 486 093</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 383 811</u>	<u>22 307 130</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>5 480 000</u>	<u>5 640 000</u>
		5 480 000	5 640 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		19 914	62 113
Skatteskulder		81 420	79 560
Övriga kortfristiga skulder		3 892	2 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>166 232</u>	<u>165 193</u>
		391 458	429 265
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>28 255 269</u>	<u>28 376 395</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Byggnad</i>	
Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	50
Hissar, ledningssystem	40
Övrigt	40
Inventarier	5-10

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. I enlighet med stadgarna sker en avsättning med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Not 2 Hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyresintäkter lägenhet	82 200	80 781
<b>Summa</b>	<b>82 200</b>	<b>80 781</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	6 972	2 301
Pantsättningsavgifter	2 790	930
Avgifter för uthyrning i andra hand	7 200	600
Övrigt	41	2 188
<b>Summa</b>	<b>17 003</b>	<b>6 019</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fjärrvärme	169 720	174 218
EI	32 052	35 975
VA	65 352	40 518
Renhållning	31 091	43 006
Försäkring	33 277	32 308
Com hem	-	18 812
Fastighetsskötsel och städning	87 125	85 625
Kommunal fastighetsavgift	41 310	40 110
Hiss mm	12 724	17 281
Övriga driftskostnader	9 360	10 847
	<b>482 011</b>	<b>498 700</b>

## Not 5 Administrationsomkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	30 143	30 143
Ekonomisk förvaltning	50 104	41 787
	<b>80 247</b>	<b>71 930</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvoderade styrelseledamöter	3	3
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	5 143	5 143
<b>Totalt</b>	<b>30 143</b>	<b>30 143</b>



### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Telia bredband (Kollektiv 3Play)	107 836	107 832
Övrigt	14 310	17 670
<b>Summa</b>	<b>122 146</b>	<b>125 502</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 250 639	31 171 887
-Nyanskaffningar	-	78 752
Vid årets slut	31 250 639	31 250 639
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 168 699	-2 915 501
-Årets avskrivning	-254 242	-253 198
Vid årets slut	-3 422 941	-3 168 699
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 827 698</b>	<b>28 081 940</b>
Varav mark	11 414 000	11 414 000
	<b>11 414 000</b>	<b>11 414 000</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	17 800 000	13 200 000
Mark	26 000 000	16 200 000
	<b>43 800 000</b>	<b>29 400 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	97 149	97 149
	97 149	97 149
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-51 572	-42 428
-Årets avskrivning	-9 144	-9 144
	-60 716	-51 572
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 433</b>	<b>45 577</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie (Trygg-Hansa)	35 607	33 277
Förutbetald fastighetsskötsel (Anita Andreassons Kontorsservice)	-	6 875
Förutbetalt bredband (Telia)	9 084	9 084
	<b>44 691</b>	<b>49 236</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 480 000	5 640 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 000 000	5 160 000

### Ställda säkerheter för övriga skulder

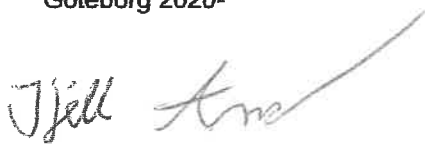
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 732	94 296
Upplupna driftskostnader	48 609	49 805
Upplupna administrationsomkostnader	17 746	17 719
Upplupna räntor	5 145	3 373
	<b>166 232</b>	<b>165 193</b>

### Underskrifter

Göteborg 2020-

  
Kjell Andreasson

  
Mariusz Barwikowski

  
Marianne Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/5 - 20

  
Christina Eliasson




## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Bostadsrättsföreningen Gubbero, org.nr. 769613-5941 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gräbo 2020-05-04

  
Christina Eliason  
Redovisningskonsult