

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)
Mauriuz 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
Vid årets utgång	21 028 744	3 073 279	779 400	-2 574 293	76 681

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
Summa	-2 497 612

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>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 042 968	1 042 968
Hysesintäkter	2	82 200	80 781
Övriga intäkter	3	17 003	6 019
		<hr/>	<hr/>
		1 142 171	1 129 768
Rörelsens kostnader			
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
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		146 931	91 259
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 250	-52 214
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		76 681	39 045
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		76 681	39 045
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		76 681	39 045

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 864 131</u>	<u>28 127 517</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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>
Kassa och bank		<u>291 979</u>	<u>179 338</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>391 138</u>	<u>248 878</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<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>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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>
Summa eget kapital		<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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<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, utrangeras 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
Summa	82 200	80 781

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
Summa	17 003	6 019

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
	482 011	498 700

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
	80 247	71 930

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvoderade styrelseledamöter	3	3
Totalt	3	3

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
Totalt	30 143	30 143

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
Summa	122 146	125 502

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
Redovisat värde vid årets slut	27 827 698	28 081 940
Varav mark	11 414 000	11 414 000
	11 414 000	11 414 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	17 800 000	13 200 000
Mark	26 000 000	16 200 000
	43 800 000	29 400 000

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
Redovisat värde vid årets slut	36 433	45 577

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
	44 691	49 236

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
	8 000 000	8 000 000

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
	166 232	165 193

Underskrifter

Göteborg 2020-

Kjell Andreasson

Mariusz Barwikowski

Marianne Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christina Eliasson