

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karolinerna nr 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bhavik Chouhan	Ordförande
Angelica Capitaó Patrao	Vice ordförande
Bengt Håkan Einar Brandt	Kassör
Nenad Gusevac	Ledamot
Ingrid Helen Malmgren	Ledamot

Per Torleif Jonsson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Rindeborg	Ordinarie Extern	Rindeborg Revision & Rådgivning AB
Leslie Thoren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jenny Haglund	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Extra föreningsstämma hölls 2019-11-27 med anledning av byte av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tolered 154:18	1949	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2029.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

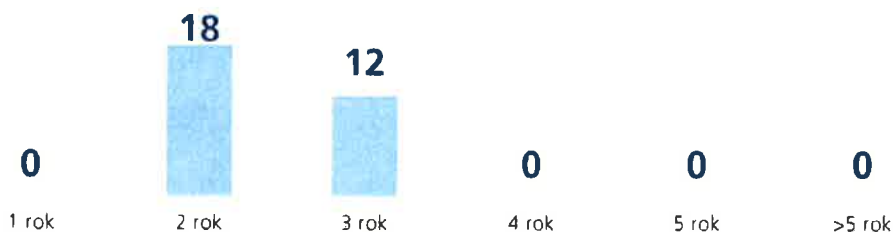
Fastigheten bebyggdes 1949 - 1950 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 006 m², varav 1 826 m² utgör lägenhetsyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 33 Second Hand försäljning	30 m ²	tillsvidare
Lokal 32 Lager	80 m ²	tillsvidare
Lokal 31 Lager	60 m ²	ledig

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vindar	3 st gemensamma vindsutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal 31	2019	BGD Bygg & Måleri
Dränering	2017 - 2018	Gesab
Utbyggnad av balkonger	2016	
Byte av källarfönster	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Vi har haft två städdagar, vår och höst.

Lägenhetskontroll utförd styrelsen.

Föreningens ekonomi

Nytt lån 250.000 kr 2019-12-11

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	115 161	268 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 284 202	1 322 773
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 089
Ökning av långfristiga skulder	103 000	703 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	125 215
	1 387 202	2 167 077
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	890 574	820 693
Finansiella kostnader	71 967	59 821
Ökning av materiella anläggningstillgångar	150 231	1 439 468
Ökning av kortfristiga fordringar	33 284	0
Minskning av kortfristiga skulder	26 517	0
	1 172 573	2 319 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	329 790	115 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	214 629	-152 905

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande vattenskada efter kraftigt skyfall den 21 maj. Sanering, avlägsning av fukt och nytt klinkergolv inlagt samt målning av väggar, klart december 2019. Aktörer: Fuktteknik. BGD Bygg & Måleri.

Tomträttsavgälden har höjts från 63.496 kr till 108.000 kr, årligen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	488	630	630
Hyror/m ² hyresrättsyta	247	361	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 478	3 422	3 037	2 373
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	110	146	129	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	31	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	30	14	14
Soliditet (%)	40	40	43	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	91	180	159
Nettoomsättning (tkr)	1 283	1 313	1 327	1 315

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 826 m² bostäder och 180 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 960	0	0	46 960
Fond för yttre underhåll	80 700	0	0	80 700
S:a bundet eget kapital	127 660	0	0	127 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 329 393	0	90 614	4 238 779
Årets resultat	-23 890	-23 890	-90 614	90 614
S:a fritt eget kapital	4 305 502	-23 890	0	4 329 393
S:a eget kapital	4 433 162	-23 890	0	4 457 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 329 392
summa balanserat resultat	4 305 502

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

-26 900
4 278 602

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 283 232	1 313 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	970	9 577
Summa rörelseintäkter		1 284 202	1 322 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-639 468	-657 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 521	-72 675
Personalkostnader	Not 6	-136 585	-90 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 552	-351 646
Summa rörelsekostnader		-1 236 126	-1 172 339
RÖRELSERESULTAT		48 076	150 434
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 967	-59 821
Summa finansiella poster		-71 967	-59 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 890	90 614
ÅRETS RESULTAT		-23 890	90 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	10 423 644	10 591 403
Inventarier	Not 9	251 687	279 249
Summa materiella anläggningstillgångar		10 675 331	10 870 652
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 675 331	10 870 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 114	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	345 429	108 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	63 630	35 329
Summa kortfristiga fordringar		418 173	143 743
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	26 517
Summa kassa och bank		0	26 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		418 173	170 260
SUMMA TILLGÅNGAR		11 093 504	11 040 912

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 960	46 960
Fond för yttre underhåll	Not 12	80 700	80 700
Summa bundet eget kapital		127 660	127 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 329 393	4 238 779
Årets resultat		-23 890	90 614
Summa fritt eget kapital		4 305 502	4 329 393
SUMMA EGET KAPITAL		4 433 162	4 457 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 509 250	0
Summa långfristiga skulder		1 509 250	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 842 000	6 248 250
Leverantörsskulder		85 732	37 029
Skatteskulder		3 630	2 403
Övriga skulder		1 795	2 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	217 935	293 800
Summa kortfristiga skulder		5 151 092	6 583 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 093 504	11 040 912

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	80 år	80 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/Balkong	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Stomkomplettering föreninge	50 år	12 år
Stamledningar	50 år	50 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	50 år	50 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Utemiljö (tidg markanl.)	25 år	25 år
Inventarier	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 188 312	891 168
Hyror lokaler	44 520	64 980
Hyror parkering	50 400	50 400
Värmeintäkter	0	306 648
	1 283 232	1 313 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	970	9 577
	970	9 577

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	1 693	0
	Gård	3 642	499
	Förbrukningsmateriel	2 137	4 690
	Brandskydd	210	0
	Fordon	1 411	844
		9 093	6 033
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 057	0
	Entré/trapphus	0	1 856
	Lås	16 596	750
	Värmeanläggning/undercentral	5 475	0
	Elinstallationer	2 938	4 486
		34 066	7 092
	Taxebundna kostnader		
	El	33 190	34 784
	Värme	221 540	292 086
	Vatten	51 560	61 503
	Sophämtning/renhållning	23 357	21 073
		329 647	409 446
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 170	19 962
	Tomträttsavgäld	88 715	63 496
	Kabel-TV	109 116	108 530
		222 001	191 988
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	44 660	43 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	639 468	657 849
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	184
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	100	250
	Föreningskostnader	640	258
	Fritids- och trivselkostnader	1 425	0
	Förvaltningsarvode	48 260	17 000
	Förvaltningsarvodena övriga	4 744	0
	Administration	9 105	2 799
	Korttidsinventarier	2 579	0
	Konsultarvode	30 287	37 243
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	9 600
	Övriga driftkostnader	3 492	5 341
		114 521	72 675

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 584	0
	Löner	66 375	75 750
	Sociala kostnader	23 626	14 419
		136 585	90 169

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	69 012	69 012
	Yttertak K3	1 880	1 880
	Fasader/balkonger K3	77 581	77 581
	Fönster/dörrar och portar K3	7 221	7 221
	Stomkomplettering förening K3	0	1 034
	Stamledningar VA K3	5 566	5 566
	Värmesystem K3	8 123	8 123
	Luftbehandlingssystem K3	1 504	1 504
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	10 430	10 430
	Utemiljö allmänt K3	136 673	141 733
	Inventarier	27 562	27 562
		345 552	351 646

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Accumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 547 851	12 108 383
	Nyanskaffningar	150 231	1 439 468
	Utgående anskaffningsvärde	13 698 082	13 547 851
	Accumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 956 448	-2 632 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-317 990	-324 084
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 274 438	-2 956 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 423 644	10 591 403
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 735 000	13 318 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	7 200 000
		28 335 000	20 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	20 200 000
	Lokaler	335 000	318 000
		28 335 000	20 518 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	642 161	642 161
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	642 161	642 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-362 912	-335 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 562	-27 562
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-390 474	-362 912
	Redovisat restvärde vid årets slut	251 687	279 249
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	15 639	19 770
	Klientmedel hos SBC	329 790	88 644
		345 429	108 414
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	4 202	3 161
	Kabel-TV	27 448	27 278
	Tomträttsavgäld	27 000	0
	Bostadsrätterna	4 980	4 890
		63 630	35 329
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	80 700	53 800
	Reservering enligt stadgar	0	26 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	80 700	80 700

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,280 %	350 000	350 000	2020-06-28
SEB	1,230 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-28
SEB	1,110 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-28
SEB	0,870 %	500 000	500 000	2020-07-28
SEB	1,230 %	300 000	300 000	2020-05-28
SEB	1,270 %	350 000	350 000	2020-09-28
SEB	1,000 %	213 750	218 750	2021-11-28
SEB	1,280 %	205 000	337 000	2020-06-28
SEB	1,000 %	182 500	192 500	2021-11-28
SEB	0,970 %	250 000	0	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 351 250	6 248 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 842 000	-6 248 250	
		1 509 250	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 616 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 322 000	6 322 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Ei	3 090	3 944
Värme	34 850	61 300
Vatten	0	16 500
Sophämtning	6 592	6 006
Extern revisor	5 000	4 900
Löner	3 075	0
Arvoden	46 700	0
Sociala avgifter	15 306	0
Ränta	2 935	1 707
Avgifter och hyror	100 387	92 906
Övriga upplupna kostnader	0	106 537
	217 935	293 800

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hysesavgiften är höjd med 5%

OVK 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 6 2020



Bhavik Chouhan
Ordförande



Angelica Capitao Patrao
Vice ordförande



Bengt Håkan Einar Brandt
Lassor



Nenad Gusevac
Ledamot

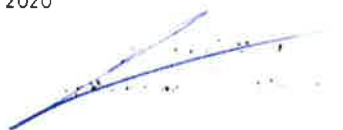


Ingrid Helen Malmgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020



Johan Rindeborg
Extern revisor



Leslie Thoren
Intern revisor