

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mösseberg 4

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 2007 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1924-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-13 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

Mikaela Maria Grassl	Ledamot
Bengt Erik Gårdmo	Ledamot
Ulrika Kristina Hultman	Ledamot
Johan Peter Häggström	Ledamot

Boel Annika Lignerkrone Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Erik Gårdmo, Johan Peter Häggström och Boel Annika Lignerkrone.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marianne Andréas	Ordinarie Intern
Josefin Bolin	Suppleant Intern

Valberedning

Anders Strömberg
Sandra Österberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-28. Extra stämma med anledning av bygge av takterrass i läg 3.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-26. Extra stämma med bordlagda punkter från ordinarie stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 11:4	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

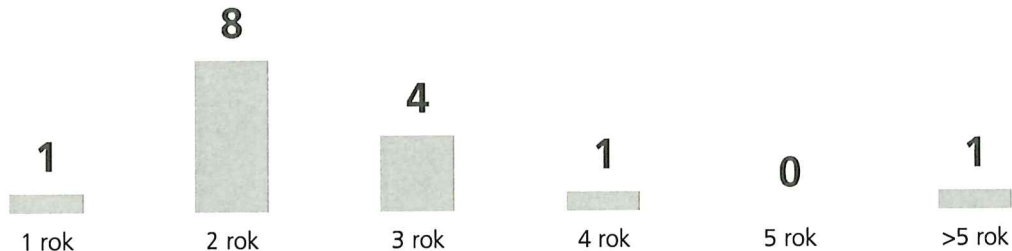
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 108 m², varav 1 108 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filmning av stammar	2020	Stammar undermåliga
Uppdatering av stadgar	2018	
Målning av fasad	2016	Målning av hela fasaden.
Renovering fasad	2016	Renovering av fasaden in mot gården.
Målning av fönster	2016	Utvändig målning av samtliga fönster ut mot Waernsgatan/Landerigatan.
Fönsterbyte	2016	Byte av samtliga fönster in mot gården samt två burspråksfönster ut mot Landerigatan.
Sanering av skorsten samt montering av plåt runt om	2015	
Byte av avloppsluftare	2015	
Lagning av tak	2015	Åtgärdat lösa takpannor.
Byte av portkodsläsare	2015	2 stycken uppgång B och C
Reparation av tvättmaskin	2015	
Lagat brandvägg	2014	Lagat och plåtsatt brandväggen bakom stuprör.
Besiktning av fönster i alla lägenheter	2014	
Installation av yttre portlås	2014	
Dränering av gården och dragning av nya avloppsledningar	2013	Åtgärder vidtagna efter filmning av bottenplatta, avloppsrör samt spillvattenledningar.
Rensning av stuprör	2013	
Spolning av kökstammar	2012	Spolning av samtliga kökstammar
Filmning av avloppsrör	2012	Filmning av bottenplatta, avloppsrör samt spillvattenledningar.
Dämpning av torkrum	2012	Dämpning av torkfläktar samt golvfläkt
Byte av takfläktar	2012	Byte av samtliga takfläktar, montering av don i badrum samt injustering av dessa.
Borttagning av gas	2011	Gasen avstängd och pluggad. Ersättning utbetald.
Renovering av balkong	2010	Helt ny balkong
Dränering	2009	Utfördes på Landeri- och Waernsg.
Omdragning av avloppsluftare	2009	Justering efter vindsombyggnad. 2002-2003.
Injustering av värmesystemet	2009	Nytt tryckkärl, nya termostater o stamregl. ventiler.
Nya armaturer trappuppg.	2008	
El 3-fas installerat. Målning trapphus och källare samt inst. av Daloc säkerhetsdörrar	2007	
Målning av fasad	2006	Fönstren målade till vit kulör.
Renovering av tvätt-och torkrum	2006	
Omläggning av tak	2005	Genomfört under 2005
Nya balkonger	2003	3 st vid vindsombyggnaden
Vindsinredningar	2002 - 2003	Alla vindslägenheterna har inretts.
Omputsning av fasad	1997	
Målning av huset	1997	
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	

Planerat underhåll	År
Injustering värmesystem	2020
Nya dörrar mot gården	2020
Byte av vattenledningar	2020
Revidering av underhållsplan	2020
Justering ventilation + OVK	2020
Stambyte	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

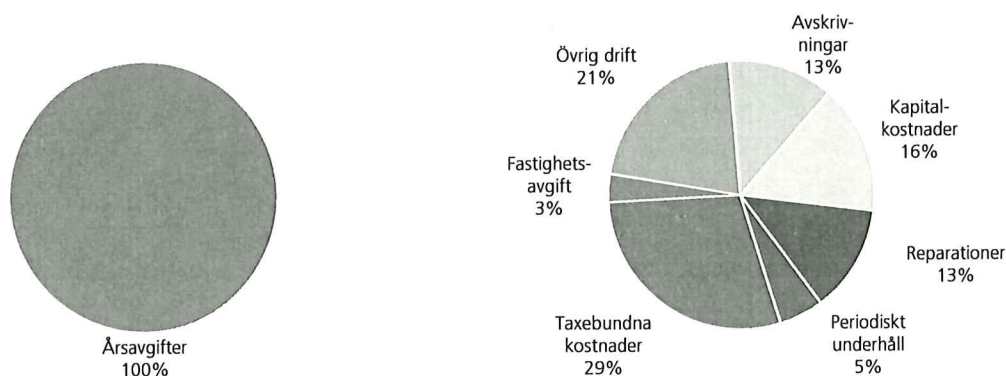
Föreningens ekonomi

Med anledning av de omfattande arbetena som planeras kommer avgifterna att höjas, troligen från årsskiftet dvs from 1 januari 2021.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	641 308	554 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	594 254	597 056
Finansiella intäkter	15	19
Minskning kortfristiga fordringar	2 483	0
Ökning av långfristiga skulder	166 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 521	1 966
	771 273	599 041
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	448 312	373 166
Finansiella kostnader	97 123	106 036
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 740
Minskning av långfristiga skulder	0	29 000
	545 435	511 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	867 147	641 308
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	225 839	87 099

*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

En vattenskada i uppgång A åtgärdades.

Lägenhet 3 har byggt en takterrass

Problem med inträngande råttor har åtgärdats genom att ett elektriskt rått hinder har monterats på avloppet i tvättsugan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 290	5 145	5 171	5 193
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	94	101	98	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	96	112	118
Soliditet (%)	25	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	39	14	-991
Nettoomsättning (tkr)	592	592	592	592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 108 m² bostäder.

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	154 835	0	0	154 835
Uppskrivningsfond	4 500 000	0	0	4 500 000
Upplåtelseavgifter	1 100 126	0	0	1 100 126
Fond för yttre underhåll	201 739	83 400	0	118 339
S:a bundet eget kapital	5 956 700	83 400	0	5 873 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 932 750	-83 400	39 224	-3 888 574
Årets resultat	-29 815	-29 815	-39 224	39 224
S:a ansamlad förlust	-3 962 565	-113 215	0	-3 849 350
S:a eget kapital	1 994 135	-29 815	0	2 023 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 815
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 849 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 400
summa balanserat resultat	-3 962 565

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

33 419
-3 929 146

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	591 660	591 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 594	5 396
Summa rörelseintäkter		594 254	597 056
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-372 351	-272 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 961	-100 636
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 650	-78 650
Summa rörelsekostnader		-526 961	-451 815
RÖRELSERESULTAT		67 293	145 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 123	-106 036
Summa finansiella poster		-97 108	-106 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 815	39 224
ÅRETS RESULTAT		-29 815	39 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 072 955	7 151 604
Summa materiella anläggningstillgångar	7 072 955	7 151 604
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 074 955	7 153 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	869 372	646 016
Summa kortfristiga fordringar	869 372	646 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	869 372	646 016
SUMMA TILLGÅNGAR	7 944 326	7 799 620

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 254 961	1 254 961
Uppskrivningsfond		4 500 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	201 739	118 339
Summa bundet eget kapital		5 956 700	5 873 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 932 750	-3 888 574
Årets resultat		-29 815	39 224
Summa fritt eget kapital		-3 962 565	-3 849 350
SUMMA EGET KAPITAL		1 994 135	2 023 950
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 020 500	5 661 500
Summa långfristiga skulder		5 020 500	5 661 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	841 000	34 000
Leverantörsskulder		29 545	23 001
Skatteskulder		19	0
Övriga skulder		9 345	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	49 782	57 169
Summa kortfristiga skulder		929 691	114 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 944 326	7 799 620

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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
Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Dränering	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	591 639	591 639
Öresutjämning	21	21
	591 660	591 660

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 594	3 837
Övriga intäkter	0	1 559
	2 594	5 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Gård	0	377
	Förbrukningsmateriel	3 963	571
	Fordon	199	0
		4 162	948
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	4 590	0
	Tvättstuga	23 586	4 635
	VVS	23 805	2 075
	Ventilation	0	6 707
	Elinstallationer	5 853	1 806
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 944
	Vattenskada	23 511	0
		81 345	20 167
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	33 419	0
		33 419	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 079	15 727
	Värme	104 028	111 736
	Vatten	34 282	32 338
	Sophämtning/renhållning	25 139	23 188
		180 528	182 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 805	27 408
	Kabel-TV	21 437	20 963
		52 242	48 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 655	20 055
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	372 351	272 530

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 451	1 838
	Juridiska åtgärder	0	53 750
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	3 119
	Fritids- och trivselkostnader	3 424	318
	Förvaltningsarvode	36 326	35 218
	Administration	6 735	1 935
	Korttidsinventarier	9 519	0
	Konsultarvode	12 100	0
	Föreningsavgifter	4 150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 070
		75 961	100 636

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	17 397	17 397
	Förbättringar	61 252	61 252
		78 650	78 650
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 679 153	3 679 153
	Utgående anskaffningsvärde	3 679 153	3 679 153
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 500 000	4 500 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 500 000	4 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 027 549	-948 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 650	-78 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 106 198	-1 027 549
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 072 955	7 151 604
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 886 606	4 886 606
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	9 600 000
		27 800 000	20 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 800 000	20 400 000
		27 800 000	20 400 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 914	12 914
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 914	12 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 914	-12 914
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 914	-12 914
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	57	57
	Skattefordran	0	581
	Klientmedel hos SBC	867 147	641 308
	Fordringar	2 168	4 070
		869 372	646 016
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	118 339	57 139
	Reservering enligt stadgar	83 400	61 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	201 739	118 339

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,060 %	0	300 000	löst
Handelsbanken	1,800 %	707 000	707 000	2020-10-30
Handelsbanken	2,080 %	598 500	598 500	2021-06-01
Handelsbanken	1,880 %	1 110 000	1 122 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,340 %	985 000	995 000	2023-06-01
Handelsbanken	1,400 %	100 000	100 000	rörligt lån
Handelsbanken	2,060 %	0	500 000	löst
Länsförsäkringar	1,560 %	1 361 000	1 373 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,000 %	1 000 000	0	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 861 500	5 695 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-841 000	-34 000	
		5 020 500	5 661 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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	5 795 300	5 795 300

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	8 718	10 452
Avgifter och hyror	41 064	46 717
	49 782	57 169

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av stammar och vattenledningar, justering av värme och ventilation. OVK.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30/5 2020



Mikaela Maria Grassl
Ledamot



Bengt Erik Gårdmo
Ledamot



Ulrika Kristina Hultman
Ledamot



Johan Peter Häggström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1, 6 2020



Marianne Andréas
Intern revisor