

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosengatan n:r 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014 och 2024.
- 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 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 2005-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mats Andersson	Ledamot
Lennart Larsson	Ledamot
Anders Lindberg	Ledamot
Nina Möller	Ledamot
Anna Simonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johanna Svanberg	Ordinarie Intern
Lennart Holm	Suppleant Intern

Valberedning

Ann-Charlotte Andersson
Märta Bergman
Ann Limkär

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-12. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 11:6	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

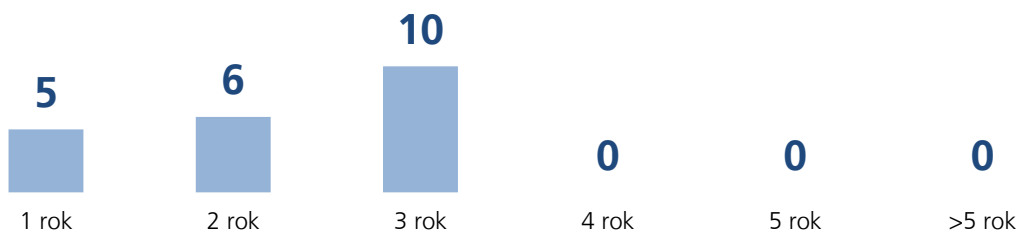
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 423 m², varav 1 323 m² utgör lägenhetsyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet

Kommentar

1 rum med kokvrå samt badrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsledningar	2017	Föreningen har låtit byta ut avloppsledningarna i källaren för att minska risken för läckage. De gamla rören var original från 1928.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster mot Rosengatan	2018	En undersökning kommer att göras först för att bedöma om arbetet behöver utföras under 2018 eller kan senareläggas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Städning och fastighetsskötsel	Bo & Son

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Rosengatan Nr 3 bildades 2005 efter ombildning av AB Rosengatan Nr 3, äkta bostadsaktiebolag (där de boende gemensamt äger fastigheten) bildat 1928 och då ett av de sista kvarvarande i Göteborg. 2005-04-18 köpte föreningen samtliga aktier i AB Rosengatan Nr 3. Samma dag förvärvade föreningen fastigheten Olivedal 11:6 från det då helägda dotterbolaget AB Rosengatan Nr 3 för bokfört värde. Fastigheten skrevs därefter upp till taxeringsvärdet. Lägenheterna uppläts med bostadsrätt till de tidigare aktieägarna. 2005-06-08 beslutades att försätta aktiebolaget i likvidation och aktieinnehavet skrevs ned till 0 kr, liksom den fordran föreningen fick på dotterbolaget i samband med förvärvet. Som en konsekvens av detta har föreningen en ansamlad förlust på ca 17 miljoner kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens och påverkar inte föreningens likviditet. I samband med aktiebolagets likvidation 2006-11-03 reglerades aktiebolagets skulder till den del som aktiebolaget förmädde. Föreningen avstod från sin fordran och övertog betalningsansvaret för revisorns arvode, bokförarens arvode, återstående del av likvidatorns arvode, styrelsearvode samt skatteskuld. Detta uppgick totalt till ca 235 tkr och belastade föreningens resultat för 2006. Föreningens årsavgifter baseras på lägenheternas andelstal, som i sin tur baserats på fördelningen av de gamla aktierna i bostadsaktiebolaget.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har i stort följt den uppgjorda budgeten för året samt även föreningens ekonomiska strategi. Den ekonomiska strategin är att tillåta ett underskott motsvarande avskrivningarna, dvs. föreningens likviditet skall vara oförändrad år för år. Att föreningen då ackumulerar en förlust kan sägas kompenseras av att fastighetens marknadsvärde och taxeringsvärde ökar över tiden. Efter beslut på årsstämman 2015 har föreningen justerat sin ekonomiska strategi något, vilket främst märks genom en högre amorteringstakt på föreningens lån.

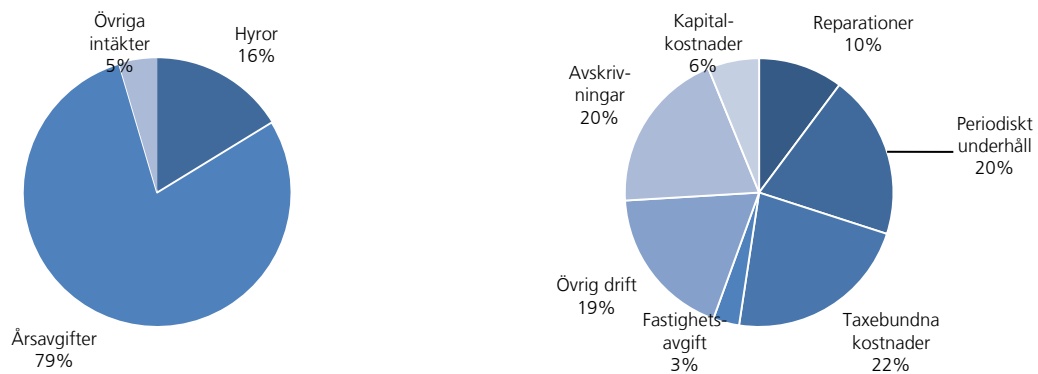
Årsavgifterna höjdes senast 2009-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	256 904	259 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	693 694	668 556
Finansiella intäkter	44	162
Ökning av långfristiga skulder	153 680	161 000
Ökning av kortfristiga skulder	24 335	46 919
	871 753	876 637
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	837 510	806 647
Finansiella kostnader	70 178	72 069
Ökning av kortfristiga fordringar	3 812	552
	911 500	879 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	217 158	256 904
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-39 747	-2 631

*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 1 315 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

Föreningen har ändrat sina stadgar för att anpassa sig till gjorda lagändringar.

Föreningen har också låtit byta ut avloppsledningarna i källaren för att minska risken för läckage. De gamla rören var original från 1928.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	415	415	415	416
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 380	3 263	3 142	3 144
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	107	112	99	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	43	41	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	51	52	63
Soliditet (%)	64	66	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-437	-433	-152	-196
Nettoomsättning (tkr)	688	669	649	619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 323 m² bostäder och 100 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	536 909	0	0	536 909
Uppskrivningsfond	8 757 050	0	0	8 757 050
Upplåtelseavgifter	16 810 463	0	0	16 810 463
Kapitaltillskott	2 043 357	0	0	2 043 357
Fond för yttre underhåll	148 295	85 224	-206 374	269 445
S:a bundet eget kapital	28 296 074	85 224	-206 374	28 417 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 415 397	-85 224	-226 343	-19 103 830
Årets resultat	-436 669	-436 669	432 717	-432 717
S:a ansamlad förlust	-19 852 066	-521 893	206 374	-19 536 547
S:a eget kapital	8 444 008	-436 669	0	8 880 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-436 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 536 547
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 224
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	206 374
summa balanserat resultat	-19 852 066

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-19 852 066
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	687 956	668 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 738	0
Summa rörelseintäkter		693 694	668 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 557	-681 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 880	-91 248
Personalkostnader	Not 6	-34 073	-34 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 720	-222 720
Summa rörelsekostnader		-1 060 230	-1 029 367
RÖRELSERESULTAT		-366 535	-360 810
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 178	-72 069
Summa finansiella poster		-70 134	-71 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-436 669	-432 717
ÅRETS RESULTAT		-436 669	-432 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 881 270	13 103 989
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 881 270	13 103 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 881 270	13 103 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	252 392	288 326
Summa kortfristiga fordringar		252 392	288 326
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		252 392	288 326
SUMMA TILLGÅNGAR		13 133 662	13 392 316

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 347 372	17 347 372
Uppskrivningsfond		8 757 050	8 757 050
Kapitaltillskott		2 043 357	2 043 357
Fond för yttre underhåll	Not 11	148 295	269 445
Summa bundet eget kapital		28 296 074	28 417 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 415 397	-19 103 830
Årets resultat		-436 669	-432 717
Summa fritt eget kapital		-19 852 066	-19 536 547
SUMMA EGET KAPITAL		8 444 008	8 880 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 471 180	4 317 500
Summa långfristiga skulder		4 471 180	4 317 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 599	73 119
Skatteskulder		70 403	65 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	47 472	55 519
Summa kortfristiga skulder		218 474	194 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 133 662	13 392 316

Noter

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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	28 år	28 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Port telefon	20 år	20 år
Fasad renovering	33 år	33 år
Uppskrivning byggnad	66 år	66 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	549 194	549 194
Hyror garage	112 800	103 400
Gästlägenhet	26 000	16 000
Öresutjämning	-38	-38
	687 956	668 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	2 415	0
Övriga intäkter	3 323	0
	5 738	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 946	45 293
	Fastighetsskötsel beställning	2 280	990
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 733	15 635
	Snöröjning/sandning	831	5 165
	Städning enligt beställning	495	1 150
	Hissbesiktning	2 641	2 599
	Gemensamma utrymmen	0	2 949
	Gård	394	5 395
	Serviceavtal	6 324	6 176
	Förbrukningsmateriel	1 164	5 635
		75 807	90 987
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 052	0
	Tvättstuga	6 998	9 674
	Lås	0	3 653
	VVS	6 431	3 370
	Hiss	8 326	23 983
	Fönster	1 263	0
	Vattenskada	75 028	0
		115 098	40 680
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	36 514	0
	VVS	187 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	206 374
		224 014	206 374
	Taxebundna kostnader		
	El	18 201	17 572
	Värme	151 991	159 182
	Vatten	51 960	60 631
	Sophämtning/renhållning	31 432	28 445
		253 584	265 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 936	16 779
	Kabel-TV	26 423	25 968
		43 359	42 747
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 695	34 708
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 557	681 326
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 600	613
	Tele- och datakommunikation	4 783	3 672
	Föreningskostnader	2 869	1 918
	Styrelseomkostnader	0	160
	Fritids- och trivselkostnader	510	0
	Förvaltningsarvode	34 790	33 856
	Administration	7 068	6 413
	Konsultarvode	0	40 356
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 260	4 260
		55 880	91 248

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 500	26 500
	Sociala kostnader	7 573	7 573
		34 073	34 073
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	13 308	13 308
	Förbättringar	145 155	145 155
	Uppskrivning byggnad	64 257	64 257
		222 720	222 720
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 811 536	5 811 536
	Utgående anskaffningsvärde	5 811 536	5 811 536
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	8 995 241	8 995 241
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-64 257	-64 257
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-752 247	-687 990
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	8 178 737	8 242 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-950 541	-792 078
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 463	-158 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 109 003	-950 541
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 881 270	13 103 989
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 464 000	5 464 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 744 000	11 744 000
	Taxeringsvärde mark	16 664 000	16 664 000
		28 408 000	28 408 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	27 600 000
	Lokaler	808 000	808 000
		28 408 000	28 408 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER		2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		10 176	10 176
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		10 176	10 176
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-10 176	-10 176
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-10 176	-10 176
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto		35 234	31 422
	Klientmedel hos SBC		217 158	256 904
			252 392	288 326
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		269 445	184 221
	Reservering enligt stadgar		85 224	85 224
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		-206 374	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		148 295	269 445
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2017-12-31	2016-12-31
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,720 %	190 000	175 000
	Handelsbanken	1,890 %	1 374 000	1 374 000
	Handelsbanken	1,370 %	1 386 000	1 386 000
	Handelsbanken	1,890 %	1 346 180	1 382 500
	Handelsbanken	1,400 %	175 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		4 471 180	4 317 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			4 471 180	4 317 500

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 494 000	2 250 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	862	2 500
	Avgifter och hyror	46 610	53 019
		47 472	55 519

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt underhållsplanen ska fönstren mot Rosengatan målas om under 2018. En undersökning kommer att göras först för att bedöma om arbetet behöver utföras under 2018 eller kan senareläggas och/eller koordineras med kommande arbeten med fasaden och trapphusbalkongerna mot gården

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Mats Andersson
Ledamot

Lennart Larsson
Ledamot

Anders Lindberg
Ledamot

Nina Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Johanna Svanberg
Intern revisor