

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gubbero 17

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 2015 och 2044.
- 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.
- 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 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 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

Jens Bergquist	Ledamot
Fabian Daneshmand-Mehr	Ledamot
Claes Fredrik Rudolf Norrby	Ledamot
Eva-Karin Nyberg	Ledamot
Monica Alexandra Sule Sevler	Ledamot

Jerker Arne Baggeryd	Suppleant
Per-Olof Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Umeland	Ordinarie Intern	...
Adrian Gejrot	Suppleant Intern	

Valberedning

Carina Ericsson	Sammanställande
Simon Karlsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 69:9	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

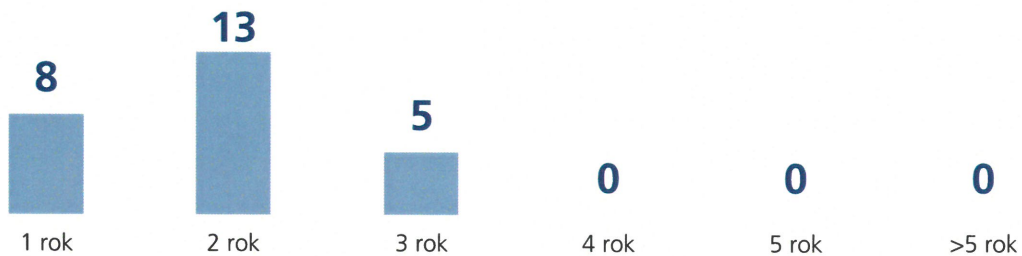
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 603 m², varav 1 603 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Sättningsavvägning huskropp	2018
Renovering av tvättstuga och torkrum	2018
Renovering av trapphus	2018
Målning av sop- och cykelrum	2018
Målning förrådsutrymme, byte till gallerväggar nedre källare	2018
OVK	2016
Ny entrédörr, N:a Gubberog. 17	2016
Ny relining avlopp kök och bad	2015 - 2016
Byte av källarfönster	2012
Byte av balkonger	2012
Nya fönsterfoder i plåt	2012
Hydrofobiering av fasad	2012
Målning av takplåtar	2012
Bortkoppling av gas i fastigheten	2011
Provtryckning av skorsten för öppna spisar	2009
Nya dörrar till sop- och cykelrum	2009
Relining avlopp kök och bad	2009
Renovering av hiss	2009 - 2010
Utbyte av el i lägenheter	2009 - 2010
Utbyte av el i fastigheten	2009 - 2010
Grundbevarande åtgärd	2009 - 2010
Planerat underhåll	År
Byte av termostatsventiler radiatorer	2020
Brandskyddskontroller för öppna spisar	2020
Provtryckning av skorsten för öppna spisar	2020
Injustering av värme- och vattensystemet	2020
Grundsättningskontroll	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning av SBC	
Tv	ComHem
Hiss	Vinga Hiss
Fastighetsskötsel	Blomst Snickeri & Fastighetservice AB
Lokalvård	Perfekt Städ

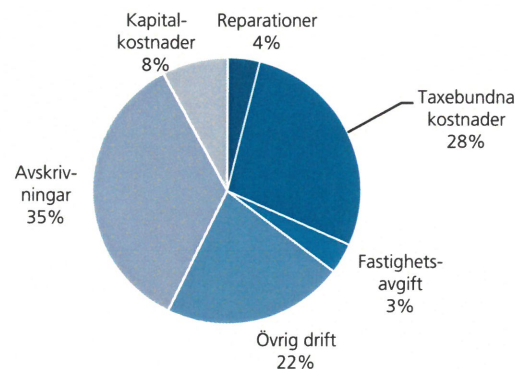
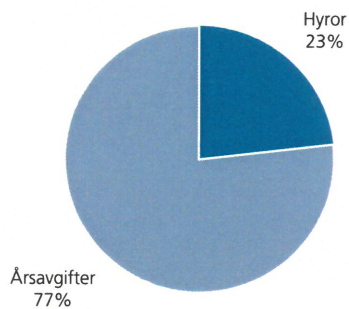
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-31 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	970 180	2 361 624
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	973 638	957 728
Finansiella intäkter	648	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	109 403
Ökning av kortfristiga skulder	0	198 302
	974 286	1 265 433
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	544 435	2 318 163
Finansiella kostnader	75 406	63 715
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	275 000
Ökning av kortfristiga fordringar	675	0
Minskning av kortfristiga skulder	149 750	0
	770 266	2 656 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 200	970 180
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	204 020	-1 391 445

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 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: 29
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	555	549	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	766	756	756	861
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 175	5 175	5 175	5 632
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	108	119	115	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	31	33	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	40	36	34
Soliditet (%)	75	74	76	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	-1 730	-575	-88
Nettoomsättning (tkr)	968	952	943	953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 603 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	20 441 889	0	0	20 441 889
Upplåtelseavgifter	2 945 039	0	0	2 945 039
Fond för yttre underhåll	212 155	190 000	-300 000	322 155
S:a bundet eget kapital	23 599 083	190 000	-300 000	23 709 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 004 586	-190 000	-1 429 631	-1 384 955
Årets resultat	20 547	20 547	1 729 631	-1 729 631
S:a ansamlad förlust	-2 984 038	-169 453	300 000	-3 114 586
S:a eget kapital	20 615 045	20 547	0	20 594 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 547
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 814 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	-2 984 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 984 039
----------------------------------	-------------------

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	968 444	951 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 194	6 080
Summa rörelseintäkter		973 638	957 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-430 674	-2 022 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 770	-255 719
Personalkostnader	Not 6	-42 990	-39 926
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 898	-305 481
Summa rörelsekostnader		-878 333	-2 623 644
RÖRELSERESULTAT		95 305	-1 665 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		648	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 406	-63 715
Summa finansiella poster		-74 758	-63 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 547	-1 729 631
ÅRETS RESULTAT		20 547	-1 729 631

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 271 709	26 571 929
Maskiner	Not 9	80 250	89 250
Inventarier	Not 10	49 408	74 086
Summa materiella anläggningstillgångar		26 401 367	26 735 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 401 367	26 735 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	755 057	517 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 359	4 254
Summa kortfristiga fordringar		759 416	521 955
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		455 885	488 651
Summa kassa och bank		455 885	488 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 215 301	1 010 606
SUMMA TILLGÅNGAR		27 616 668	27 745 870

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 386 928	23 386 928
Fond för yttre underhåll	Not 13	212 155	322 155
Summa bundet eget kapital		23 599 083	23 709 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 004 586	-1 384 955
Årets resultat		20 547	-1 729 631
Summa fritt eget kapital		-2 984 038	-3 114 586
SUMMA EGET KAPITAL		20 615 045	20 594 497
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 800 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	6 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 184	181 426
Skatteskulder		37 596	36 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 843	133 313
Summa kortfristiga skulder		201 623	351 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 616 668	27 745 870

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.

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 K3	100år	100år
Yttertak K3	50år	50år
Fasad/balkonger K3	50år	50år
Fönster/dörrar och portar	20-50år	20-50år
Hissar K3	40år	40år
Inventarier	5-40år	5-40år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	744 063	729 473
Hyror bostäder	189 131	186 888
Hyror lokaler	32 366	31 648
Hyror förråd	2 900	3 600
Öresutjämning	-15	39
	968 444	951 648

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 314	3 200
Övriga intäkter	2 880	2 880
	5 194	6 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	9 076
	Städning entreprenad	34 540	34 547
	Hissbesiktning	1 259	1 219
	Bevakning	3 934	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 028
	Sophantering	0	2 144
	Serviceavtal	11 250	7 324
	Förbrukningsmateriel	364	1 048
	Störningsjour och larm	0	7 148
	Brandskydd	0	11 239
		51 347	79 773
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-2 207
	Brf Lägenheter	0	350
	Gemensamma utrymmen	0	3 636
	Tvättstuga	1 831	29 444
	Källare	0	4 224
	Entré/trapphus	8 260	6 120
	Lås	0	11 650
	VVS	4 300	6 365
	Ventilation	1 300	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 921	0
	Hiss	17 514	16 844
		36 126	76 426
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 437 573
	Källare	0	37 224
	VVS	0	17 051
	Hiss	0	12 250
		0	1 504 098
	Taxebundna kostnader		
	El	25 599	24 068
	Värme	172 584	191 350
	Vatten	42 803	49 391
	Sophämtning/renhållning	20 199	18 616
	Grovsopor	2 932	3 368
		264 117	286 793
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 262	24 009
	Kabel-TV	17 020	16 657
		43 282	40 666
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	430 674	2 022 518

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	306
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Föreningskostnader	526	722
	Styrelseomkostnader	2 503	0
	Fritids- och trivselkostnader	122	45
	Förvaltningsarvode	44 514	43 155
	Administration	4 067	4 629
	Korttidsinventarier	1 628	0
	Konsultarvode	16 797	205 162
		70 770	255 719
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 500	30 500
	Sociala kostnader	12 490	9 426
		42 990	39 926
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	171 217	171 217
	Yttertak K3	12 015	12 015
	Fasader/balkonger K3	8 010	8 010
	Fönster/dörrar och portar K3	9 005	4 422
	Stomkomplettering förening K3	15 000	1 250
	Stamledningar VA K3	34 909	34 909
	Hissar K3	50 063	50 063
	Maskiner	9 000	750
	Inventarier	24 678	22 844
		333 898	305 481

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 521 178	28 346 178
	Nyanskaffningar	0	175 000
	Utgående anskaffningsvärde	28 521 178	28 521 178
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 949 249	-1 667 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-300 220	-281 887
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 249 469	-1 949 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 271 709	26 571 929
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 797 447	7 797 447
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	12 600 000
		38 000 000	25 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	25 400 000
		38 000 000	25 400 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 000	0
	Nyanskaffningar	0	90 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 000	90 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-750	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 000	-750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 750	-750
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 250	89 250
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 388	113 388
	Nyanskaffningar	0	10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 388	123 388
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 301	-26 457
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 678	-22 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 979	-49 301
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 408	74 086

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		36 742	36 172	
	Klientmedel hos SBC		718 315	481 529	
			755 057	517 701	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Kabel-TV		4 359	4 254	
			4 359	4 254	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		322 155	547 070	
	Reservering enligt stadgar		190 000	190 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-300 000	-414 915	
	Vid årets slut		212 155	322 155	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,270 %	4 350 000	4 350 000	Tremån
	SEB	1,280 %	2 450 000	2 450 000	rörligt
					Tremån
					rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 800 000	6 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 800 000	6 800 000	

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	3 318	3 965
	Värme	24 371	26 672
	Arvoden	15 980	15 980
	Sociala avgifter	8 861	5 000
	Ränta	0	6 669
	Avgifter och hyror	73 313	75 027
		125 843	133 313

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras byte av termostatventiler och tillhörande reparationer. Även injustering av värmesystemet för att optimera energiåtgången.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 6 2020



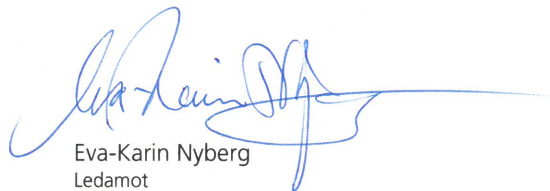
Jens Bergquist
Ledamot



Fabian Daneshmand-Mehr
Ledamot



Claes Fredrik Rudolf Norrby
Ledamot



Eva-Karin Nyberg
Ledamot



Monica Alexandra Sule Sevler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020



Eva Umeland
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gubbero 17, org.nr 769615 – 4793

I min roll som vald revisor i bostadsrättsföreningen har jag granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Brf. Gubbero 17 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att gällande lagstiftning tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen och att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag i mitt utlåtande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma huruvida någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bokföringslagen samt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 25 maj 2020



Eva Umeland

Revisor