

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råkostjärnet nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 i fastigheten nr 1 i 64 kv. Råkostjärnet i stadsdelen Kortedala med adressen 1-9 vid Vårmanadsgatan åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-17 hos Bolagsverket. (Nya stadgar registrerade 2019-02-16.)

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

Styrelsen

Sven Appलगren	Ledamot
Sven Fransén	Ledamot
Hans Haagensen	Ledamot
Theres Hampusson Houessou	Ledamot

Olle Loeb	Suppleant
Josef Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Appलगren, Theres Hampusson Houessou och Olle Loeb.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Angela Backman	Ordinarie Intern
Roger Sigfors	Ordinarie Intern
Giorgi Liviano	Suppleant Intern
Sebastian Grön	Suppleant Intern

Valberedning

Kenneth Andersson
Ulla Staaf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-22. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KORTEDALA 64:1	1955	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmecentral.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

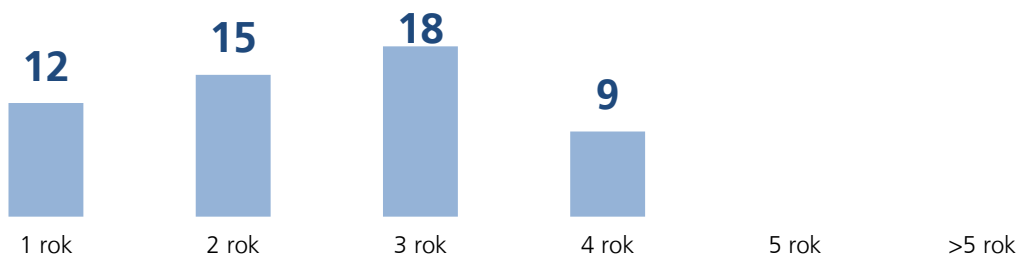
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 128 m², varav 2 937 m² utgör lägenhetsyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fjärrvärmecentral	21 m ²	tv

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elinventering	2016	Påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

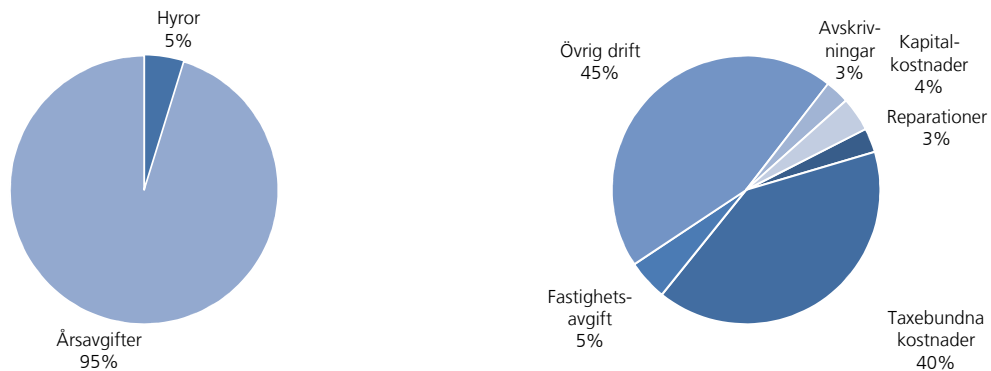
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
HSB	Fastighetsjour

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 057 278	1 697 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 998 466	2 023 111
Finansiella intäkter	1 048	10
Minskning kortfristiga fordringar	70 680	14 655
Medlemsinsatser	55 125	0
Ökning av kortfristiga skulder	43 337	5 964
	2 168 655	2 043 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 489 172	1 534 256
Finansiella kostnader	64 739	14 981
Minskning av långfristiga skulder	135 000	135 000
	1 688 911	1 684 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 537 022	2 057 278
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	479 744	359 503

*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 1 337 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	651	652	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	405	398	687	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	383	429	475	521
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	137	100	139	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	39	38	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	5	5	6
Soliditet (%)	55	48	39	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	400	401	427	360
Nettoomsättning (tkr)	1 991	2 008	2 020	2 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 937 m² bostäder och 191 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	179 450	0	0	179 450
Inträdesavgifter	5 400	0	0	5 400
Upplåtelseavgifter	55 125	55 125	0	0
Fond för yttre underhåll	1 767 154	280 000	-133 750	1 620 904
S:a bundet eget kapital	2 007 129	335 125	-133 750	1 805 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-391 936	-280 000	535 221	-647 157
Årets resultat	400 011	400 011	-401 471	401 471
S:a fritt eget kapital	8 075	120 011	133 750	-245 686
S:a eget kapital	2 015 204	455 136	0	1 560 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	400 011
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-111 936
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
summa balanserat resultat	8 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 075
----------------------------------	--------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 991 306	2 007 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 160	15 322
Summa rörelseintäkter		1 998 466	2 023 111
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 233 518	-1 266 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 929	-153 457
Personalkostnader	Not 6	-75 725	-114 620
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-45 591	-72 413
Summa rörelsekostnader		-1 534 764	-1 606 669
RÖRELSERESULTAT		463 702	416 442
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 048	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 739	-14 981
Summa finansiella poster		-63 691	-14 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		400 011	401 471
ÅRETS RESULTAT		400 011	401 471

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 038 251	1 083 842
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 038 251	1 083 842
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 039 251	1 084 842
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 789 685	1 361 104
Summa kortfristiga fordringar		1 789 685	1 361 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		813 430	832 947
Summa kassa och bank		813 430	832 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 603 115	2 194 051
SUMMA TILLGÅNGAR		3 642 365	3 278 893

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 400	5 400
Medlemsinsatser		234 575	179 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 767 154	1 620 904
Summa bundet eget kapital		2 007 129	1 805 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-391 936	-647 157
Årets resultat		400 011	401 471
Summa fritt eget kapital		8 075	-245 686
SUMMA EGET KAPITAL		2 015 204	1 560 068
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	945 000	1 080 000
Summa långfristiga skulder		945 000	1 080 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	180 000	180 000
Leverantörsskulder		138 015	56 701
Övriga skulder		185 163	224 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	178 984	177 671
Summa kortfristiga skulder		682 162	638 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 642 365	3 278 893

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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 916 268	1 912 917
Avsättning inre fond	-19 999	0
Hyror lokaler	9 715	9 553
Hyror parkering	12 000	12 000
Hyror garage	71 520	71 520
Hyror förråd	1 800	1 800
Öresutjämning	2	-1
	1 991 306	2 007 789

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 740	11 474
Övriga intäkter	420	3 848
	7 160	15 322

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 118	5 997
	Snöröjning/sandning	72 050	69 620
	Städning entreprenad	33 171	32 504
	Gemensamma utrymmen	0	356
	Garage	738	0
	Gård	4 952	7 881
	Serviceavtal	948	0
	Förbrukningsmateriel	13 396	3 696
	Fordon	0	648
		131 373	120 702
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 032
	Tvättstuga	0	2 900
	Entré/trapphus	1 370	0
	Lås	6 178	11 489
	VVS	7 449	3 228
	Värmeanläggning/undercentral	7 096	0
	Elinstallationer	2 283	0
	Bredband	1 875	0
	Garage/parkering	0	25 000
	Vattenskada	20 289	29 325
		46 540	77 974
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	133 750
		0	133 750
	Taxebundna kostnader		
	El	51 595	45 288
	Värme	427 383	313 304
	Vatten	111 869	120 770
	Sophämtning/renhållning	51 439	43 277
	Grovsopor	4 104	5 804
		646 390	528 443
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 097	44 939
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 452
	Tomträttsavgäld	103 087	102 320
	Kabel-TV	74 483	73 240
	Bredband	106 920	106 920
		331 587	328 871
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 628	76 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 233 518	1 266 179

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	139	1 192
	Juridiska åtgärder	42 810	42 000
	Inkassering avgift/hyra	0	5 200
	Föreningskostnader	4 763	848
	Styrelseomkostnader	0	448
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 723
	Förvaltningsarvode	69 970	85 771
	Administration	9 007	12 275
	Korttidsinventarier	30 825	0
	Konsultarvode	10 905	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 510	0
		179 929	153 457
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 600	68 400
	Löner	0	25 200
	Sociala kostnader	15 125	21 020
		75 725	114 620
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	45 591	45 591
	Inventarier	0	26 821
		45 591	72 413

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 039 424	3 039 424
	Utgående anskaffningsvärde	3 039 424	3 039 424
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 955 582	-1 909 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 591	-45 591
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 001 174	-1 955 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 038 251	1 083 842
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 281 000	19 281 000
	Taxeringsvärde mark	9 662 000	9 662 000
		28 943 000	28 943 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 400 000	28 400 000
	Lokaler	543 000	543 000
		28 943 000	28 943 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	443 759	443 759
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	443 759	443 759
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-443 759	-416 938
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-26 821
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-443 759	-443 759
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats	1 000	1 000
		1 000	1 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	16 499	16 499
	Skattekonto	1 184	50 284
	Skattefordran	48 410	49 598
	Klientmedel hos SBC	1 723 592	1 244 723
		1 789 685	1 361 104

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 620 904	1 360 000
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-133 750	-19 096
	Vid årets slut	1 767 154	1 620 904

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,650 %	1 125 000	1 260 000	2020-01-04
	Summa skulder till kreditinstitut		1 125 000	1 260 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
			945 000	1 080 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 225 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 308 500	2 308 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	3 094	3 569
	Avgifter och hyror	175 890	174 102
		178 984	177 671

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Sven Appelgren
Ledamot

Sven Fransén
Ledamot

Hans Haagensen
Ledamot

Theres Hampusson Houessou
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Angela Backman
Intern revisor

Roger Sigfors
Intern revisor