

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gubbero
769613-5941

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero, 769613-5941, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 och justerades 2015-12-03.

Fastighetsförvärv

Föreningen förvärvade fastigheten Gårda 69:12 i januari 2007.

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheten byggdes 1942 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Byggnadens totalyta är 1 872 kvm, och utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och kontorslokal

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

9 st 3 rum och kök
8 st 2 rum och kök
13 st 1rum och kök

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till år 2029

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Desai Ekonomi AB om ekonomisk förvaltning, och med Anita Andreasson som fastighetsskötare.

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 29 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp, 1 138 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 455 kronor.

Styrelsens sammansättning

Kjell Andreasson, ledamot ordförande
Margareta Eklund, ledamot.
Mauriuz Barwikowski, ledamot vice ordförande.
Marianne Nilsson, suppleant

Revisor

Christina Eliasson, CHrevy Redovisning.

Föreningens ekonomi

Vi har höjt årsavgiften 2010 och 2012 med 3%.

Vi har höjt avgiften i januari 2011 med 117 kr per lägenhet och månad i 10 år, för att betala nya säkerhetsdörrar och postboxar i entrén.

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr per lägenhet.

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

Följande investeringar har skett under året:

- Miljövänlig ledbelysning har installerats i källare, trapphus och vind.
- Ytterbelysning har installerats mot Gubberoparken.
- Brandstege har installerats på yttertaket för Räddningstjänsten.
- Ramp har i trapphuset installerats för barnvagn och rullstol

Flerårsjämförelse

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1 130	1 132	1 131	1 118	1 112
Resultat efter finansiella poster	39	31	152	-22	-126
Soliditet, %	79	77	77	75	75
Årsavgift per bostadsrättsyta (kr)	590	592	591	586	582
Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr)	93	100	94	90	89
Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr)	22	38	34	36	37

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	21 028 744	3 073 279	603 000	-2 467 476	30 538
års resultat				30 538	-30 538
Avsättning till yttre fond			88 200	-88 200	
Årets resultat					39 045
Vid årets utgång	21 028 744	3 073 279	691 200	-2 525 138	39 045

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -2 486 093, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till yttre fond	88 200
Balanseras i ny räkning	<u>-2 574 293</u>
Summa	-2 486 093

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 048 987	1 051 738
Hysesintäkter	2	80 781	80 260
		<u>1 129 768</u>	<u>1 131 998</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-80 035	-88 042
Driftkostnader	3	-498 700	-513 263
Administrationsomkostnader	4,5	-71 930	-69 434
Övriga kostnader		-125 502	-117 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-262 342	-261 420
Rörelseresultat		<u>91 259</u>	<u>81 994</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 214	-51 456
Resultat efter finansiella poster		<u>39 045</u>	<u>30 538</u>
Resultat före skatt		<u>39 045</u>	<u>30 538</u>
Årets resultat		<u>39 045</u>	<u>30 538</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 081 940	28 256 386
Inventarier	7	45 577	54 721
		<u>28 127 517</u>	<u>28 311 107</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 127 517</u>	<u>28 311 107</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		19 301	12 970
Övriga fordringar		1 003	39 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 236	47 319
		<u>69 540</u>	<u>99 751</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>179 338</u>	<u>505 784</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>248 878</u>	<u>605 535</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 376 395</u>	<u>28 916 642</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 028 744	21 028 744
Upplåtelseavgift		3 073 279	3 073 279
Fond för yttre underhåll		691 200	603 000
		<u>24 793 223</u>	<u>24 705 023</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 525 138	-2 467 477
Årets resultat		39 045	30 538
		<u>-2 486 093</u>	<u>-2 436 939</u>
Summa eget kapital		<u>22 307 130</u>	<u>22 268 084</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 640 000	6 260 000
		<u>5 640 000</u>	<u>6 260 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		62 113	28 378
Skatteskulder		79 560	77 490
Övriga kortfristiga skulder		2 399	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	165 193	162 690
		<u>429 265</u>	<u>388 558</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 376 395</u>	<u>28 916 642</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Byggnad</i>	
Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	50
Hissar, ledningssystem	40
Övrigt	40
Inventarier	5-10

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Hyresintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyresintäkter lägenhet	80 781	80 260
Summa	80 781	80 260

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fjärrvärme	174 218	186 599
El	35 975	29 391
VA	40 518	71 287
Renhållning	43 006	25 621
Försäkring	32 308	30 768
Com hem	18 812	19 181
Fastighetsskötsel och städning	85 625	84 438
Kommunal fastighetsavgift	40 110	39 450
Hiss mm	17 281	16 212
Övriga driftskostnader	10 847	10 316
	498 700	513 263

Not 4 Administrationsomkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	30 143	30 143
Ekonomisk förvaltning	41 787	39 291
	71 930	69 434

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvoderade styrelseledamöter	3	3
Totalt	3	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	5 143	5 143
Totalt	30 143	30 143

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 171 887	31 171 887
-Nyanskaffningar	78 752	-
Vid årets slut	31 250 639	31 171 887
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 915 501	-2 663 225
-Årets avskrivning	-253 198	-252 276
Vid årets slut	-3 168 699	-2 915 501
Redovisat värde vid årets slut	28 081 940	28 256 386
Varav mark	11 414 000	11 414 000
	11 414 000	11 414 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
	29 400 000	29 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	97 149	97 149
	97 149	97 149
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-42 428	-33 284
-Årets avskrivning	-9 144	-9 144
	-51 572	-42 428
Redovisat värde vid årets slut	45 577	54 721

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie (Trygg-Hansa)	33 277	32 308
Förutbetald fastighetsskötsel (Anita Andreassons Kontorsservice)	6 875	1 250
Förutbetalt bredband (Telia)	9 084	9 080
Förutbetald kabeltv (ComHem)	-	4 681
	49 236	47 319

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 640 000	6 260 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 160 000	5 780 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 296	93 629
Upplupna driftskostnader	49 805	49 374
Upplupna administrationsomkostnader	17 719	17 052
Upplupna räntor	3 373	2 635
	165 193	162 690

Underskrifter

Göteborg 2019-

Kjell Andreasson

Mariusz Barwikowski

Margareta Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christina Eliasson