

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gubbero
769613-5941

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-9 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero, 769613-5941, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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, 1 162 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 465 kronor.

Styrelsens sammansättning

Kjell Andreasson, ledamot ordförande
Margareta Eklund, ledamot (t o m maj 2019)
Marianne Nilsson, ledamot (fr o m maj 2019)
Mauriuz Barwikowski, ledamot vice ordförande

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 1 377 kr per lägenhet.

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

Flerårsjämförelse

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 1 142 | 1 130 | 1 132 | 1 131 | 1 118 |
| Resultat efter finansiella poster | 77 | 39 | 31 | 152 | -22 |
| Soliditet, % | 79 | 79 | 77 | 77 | 75 |
| Årsavgift per bostadsrättsyta (kr) | 587 | 587 | 592 | 591 | 586 |
| Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr) | 91 | 93 | 100 | 94 | 90 |
| Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr) | 35 | 22 | 38 | 34 | 36 |

Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelseavgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans | 21 028 744 | 3 073 279 | 691 200 | -2 525 137 | 39 045 |
| Års resultat | | | | 39 045 | -39 045 |
| Avsättning till yttre fond | | | 88 200 | -88 201 | |
| Årets resultat | | | | | 76 681 |
| Vid årets utgång | 21 028 744 | 3 073 279 | 779 400 | -2 574 293 | 76 681 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -2 497 612, behandlas enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 131 400 |
| Balanseras i ny räkning | -2 629 012 |
| Summa | -2 497 612 |

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>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 1 042 968 | 1 042 968 |
| Hysesintäkter | 2 | 82 200 | 80 781 |
| Övriga intäkter | 3 | 17 003 | 6 019 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 1 142 171 | 1 129 768 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer och underhåll | | -47 450 | -80 035 |
| Driftkostnader | 4 | -482 011 | -498 700 |
| Administrationsomkostnader | 5,6 | -80 247 | -71 930 |
| Övriga kostnader | 7 | -122 146 | -125 502 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8,9 | -263 386 | -262 342 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Rörelseresultat | | 146 931 | 91 259 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -70 250 | -52 214 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat efter finansiella poster | | 76 681 | 39 045 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat före skatt | | 76 681 | 39 045 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Årets resultat | | 76 681 | 39 045 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 27 827 698 | 28 081 940 |
| Inventarier | 9 | 36 433 | 45 577 |
| | | <u>27 864 131</u> | <u>28 127 517</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>27 864 131</u> | <u>28 127 517</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hysesfordringar | | 14 060 | 19 301 |
| Övriga fordringar | | 40 408 | 1 003 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 44 691 | 49 236 |
| | | <u>99 159</u> | <u>69 540</u> |
| Kassa och bank | | <u>291 979</u> | <u>179 338</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>391 138</u> | <u>248 878</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>28 255 269</u> | <u>28 376 395</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</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 | | 779 400 | 691 200 |
| | | <u>24 881 423</u> | <u>24 793 223</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad förlust | | -2 574 293 | -2 525 138 |
| Årets resultat | | 76 681 | 39 045 |
| | | <u>-2 497 612</u> | <u>-2 486 093</u> |
| Summa eget kapital | | <u>22 383 811</u> | <u>22 307 130</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | <u>5 480 000</u> | <u>5 640 000</u> |
| | | 5 480 000 | 5 640 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 120 000 | 120 000 |
| Leverantörsskulder | | 19 914 | 62 113 |
| Skatteskulder | | 81 420 | 79 560 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 892 | 2 399 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | <u>166 232</u> | <u>165 193</u> |
| | | 391 458 | 429 265 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>28 255 269</u> | <u>28 376 395</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. I enlighet med stadgarna sker en avsättning med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Hyresintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter lägenhet | 82 200 | 80 781 |
| Summa | 82 200 | 80 781 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 6 972 | 2 301 |
| Pantsättningsavgifter | 2 790 | 930 |
| Avgifter för uthyrning i andra hand | 7 200 | 600 |
| Övrigt | 41 | 2 188 |
| Summa | 17 003 | 6 019 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fjärrvärme | 169 720 | 174 218 |
| EI | 32 052 | 35 975 |
| VA | 65 352 | 40 518 |
| Renhållning | 31 091 | 43 006 |
| Försäkring | 33 277 | 32 308 |
| Com hem | - | 18 812 |
| Fastighetsskötsel och städning | 87 125 | 85 625 |
| Kommunal fastighetsavgift | 41 310 | 40 110 |
| Hiss mm | 12 724 | 17 281 |
| Övriga driftskostnader | 9 360 | 10 847 |
| | 482 011 | 498 700 |

Not 5 Administrationsomkostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 30 143 | 30 143 |
| Ekonomisk förvaltning | 50 104 | 41 787 |
| | 80 247 | 71 930 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoderade styrelseledamöter | 3 | 3 |
| Totalt | 3 | 3 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 25 000 | 25 000 |
| Sociala kostnader | 5 143 | 5 143 |
| Totalt | 30 143 | 30 143 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Telia bredband (Kollektiv 3Play) | 107 836 | 107 832 |
| Övrigt | 14 310 | 17 670 |
| Summa | 122 146 | 125 502 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 31 250 639 | 31 171 887 |
| -Nyanskaffningar | - | 78 752 |
| Vid årets slut | 31 250 639 | 31 250 639 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -3 168 699 | -2 915 501 |
| -Årets avskrivning | -254 242 | -253 198 |
| Vid årets slut | -3 422 941 | -3 168 699 |
| Redovisat värde vid årets slut | 27 827 698 | 28 081 940 |
| Varav mark | 11 414 000 | 11 414 000 |
| | 11 414 000 | 11 414 000 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Byggnad | 17 800 000 | 13 200 000 |
| Mark | 26 000 000 | 16 200 000 |
| | 43 800 000 | 29 400 000 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 97 149 | 97 149 |
| | 97 149 | 97 149 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -51 572 | -42 428 |
| -Årets avskrivning | -9 144 | -9 144 |
| | -60 716 | -51 572 |
| Redovisat värde vid årets slut | 36 433 | 45 577 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkringspremie (Trygg-Hansa) | 35 607 | 33 277 |
| Förutbetald fastighetsskötsel (Anita Andreassons Kontorsservice) | - | 6 875 |
| Förutbetalt bredband (Telia) | 9 084 | 9 084 |
| | 44 691 | 49 236 |

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 480 000 | 5 640 000 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 000 000 | 5 160 000 |

Ställda säkerheter för övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | 8 000 000 | 8 000 000 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 94 732 | 94 296 |
| Upplupna driftskostnader | 48 609 | 49 805 |
| Upplupna administrationsomkostnader | 17 746 | 17 719 |
| Upplupna räntor | 5 145 | 3 373 |
| | 166 232 | 165 193 |

Underskrifter

Göteborg 2020-

Kjell Andreasson

Mariusz Barwikowski

Marianne Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christina Eliasson