

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkermyntan nr 6

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 2017 och 2046.
- 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 1931-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Helene Berglind Sjödel	Ledamot
Josefin Merkel	Ledamot
Christina Polte	Ledamot
Joakim Wernersson	Ledamot

Ellinor Nilsson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Aant Elzinga	Ordinarie Intern
Erik Sjödel	Ordinarie Intern

Valberedning

Aant Elzinga	
Josefin Merkel	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsladugård 79:6	1931	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

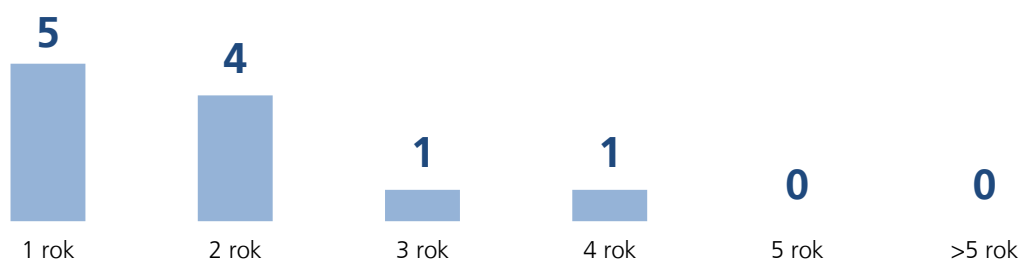
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 601 m², varav 573 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	28 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum, badrum, toalett och tvättstuga	I källaren.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrédörr mot cykelgång är lagad	2017	Åtgärd gjord efter inbrottsförsök
Ny underhållsplan utfärdad av tekniker från SBC	2017	
Renovering av tvättstuga och torkrum	2017	
Anticimex har varit här ett flertal gånger pga. problem med råttor	2017	
Ny belysning i källare är uppsatt	2016	
Belysning i cykelgång är bytt och sensor är införd	2016	
Byte av stag till portdörren vid cykelgången	2016	
Reparation av handfat hos Miriams hårsalong	2016	
Reparation av fuktskadad puts inklusive målning i gästrum	2016	
Reparation av tvättmaskin	2016	
Reparation av armatur i trappuppgång vid entré	2016	
Förstärkning av invändig trappa A-uppgången	2015	
Mätning av sättningar	2015	
Brandskyddsåtgärder	2015	
Mätning av sättningar	2014	
Renovering av tak: takpapp, tegelpannor, plåtarbeten, snörasskydd m m	2013	
Målning av fasad, ytterdörrar, cykelgång	2013	
Renovering av fönster	2013	
Mindre reparation av taket mot trädgården	2012	
Ny entrétrappa	2012	
Ventilation: Byte till Freshventiler i alla lägenheter	2012	
Förstärkning av invändig trappa A-uppgången	2012	
Stam- och badrumsrenovering	2011	
Renovering toalett i källaren	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Mätning av sättningar	2015	Även 2016
Brandskyddsåtgärder	2015	
Förbättring av källarbelysning	2016	
Målning av vissa källarutrymmen	2016	
Renovering av tvättstuga och torkrum	2017	2017
Renovering av duschrum i källare	2018	
Renovering av källare	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	Styrelsen

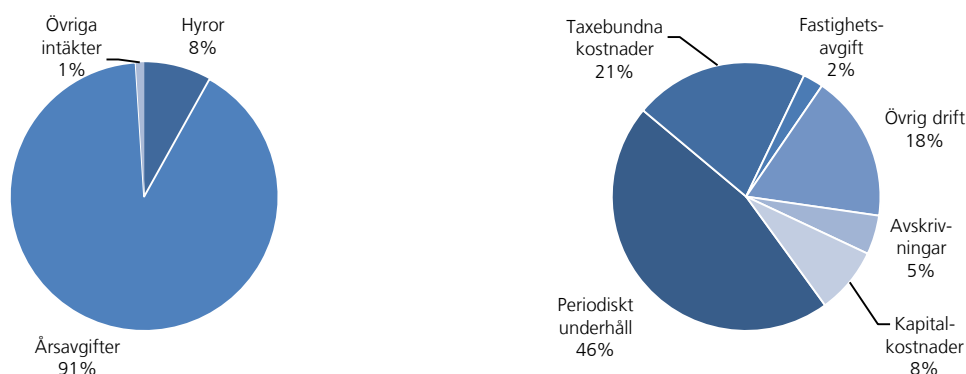
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	630 622	499 758
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	495 256	493 345
Finansiella intäkter	0	29
Minskning kortfristiga fordringar	2 218	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	217
	497 474	493 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	556 635	260 698
Finansiella kostnader	51 245	61 427
Ökning av materiella anläggningstillgångar	160 631	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 089
Minskning av långfristiga skulder	40 000	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 707	0
	825 218	364 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	302 878	630 622
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-327 744	130 864

*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

- * Ny underhållsplan utfärdad av tekniker från SBC
- * Efter ett inbrottsförsök tidigt en morgon förstördes ytterdörren mot cykelgången. Handtaget till dörren stals också. För att laga detta tog vi hjälp utav Säkerhetsforum
- * Anticimex har varit här ett flertal gånger pga. problem med råttor
- * I september totalrenoverade vi vår tvättstuga och torkrum. Vi köpte in en ny tvättmaskin och en ny torktumlare, allt det gamla kastades. Dock behölls den gamla tvättmaskinen. Kakel på väggarna, och klinker på golvet. I torkrummet satte vi in en avfuktare och fläkt.
- * Under våren tog vi hjälp utav Lindens Trädgårdar för vårröjning av vår trädgård.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	786	786	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 429	1 429	1 429	1 348
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 957	4 027	4 097	4 167
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	25	12
Värmekostnad/m ² totalyta	136	138	127	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	53	47	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	102	115	127
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-142	145	-128	148
Nettoomsättning (tkr)	493	492	492	464

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 573 m² bostäder och 28 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	22 000	0	0	22 000
Fond för yttre underhåll	303 611	59 979	-26 445	270 077
S:a bundet eget kapital	325 611	59 979	-26 445	292 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 079 340	-59 979	171 944	-1 189 818
Årets resultat	-142 390	-142 390	-145 499	146 986
Korrigerig felaktigt 2016			0	-1 487
S:a ansamlad förlust	-1 221 730	-202 369	26 445	-1 045 806
S:a eget kapital	-896 119	-142 390	0	-753 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-142 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 019 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 979
summa balanserat resultat	-1 221 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 221 730
----------------------------------	-------------------

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	493 044	491 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 212	1 701
Summa rörelseintäkter		495 256	493 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-481 102	-217 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 533	-43 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-29 766	-25 750
Summa rörelsekostnader		-586 401	-286 448
RÖRELSERESULTAT		-91 145	206 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 245	-61 427
Summa finansiella poster		-51 245	-61 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 390	145 499
ÅRETS RESULTAT		-142 390	145 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	956 005	981 755
Maskiner och inventarier	Not 8	156 615	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 112 621	981 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 112 621	981 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	303 528	631 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	1 701
Summa kortfristiga fordringar		303 528	633 498
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		120	112
Summa kassa och bank		120	112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 648	633 610
SUMMA TILLGÅNGAR		1 416 268	1 615 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 000	22 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	303 611	270 077
Summa bundet eget kapital		325 611	292 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 079 340	-1 191 305
Årets resultat		-142 390	146 986
Summa fritt eget kapital		-1 221 730	-1 044 319
SUMMA EGET KAPITAL		-896 119	-752 242
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 267 500
Summa långfristiga skulder		0	2 267 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 267 500	40 000
Leverantörsskulder		8 642	11 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	36 245	48 547
Summa kortfristiga skulder		2 312 387	100 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 416 268	1 615 365

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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	40 år	40 år
Maskiner	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	450 228	450 228
Hyror lokaler	40 017	40 017
Gästlägenhet	2 800	1 400
Öresutjämning	-1	-1
	493 044	491 644

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	2 212	1 701
	2 212	1 701

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	7 222	0
	Städning enligt beställning	0	700
	Gård	1 579	1 255
	Förbrukningsmateriel	3 811	1 859
		12 612	3 814
	Reparationer		
	Lokaler	0	198
	Tvättstuga	0	1 729
	Entré/trapphus	0	6 078
	Elinstallationer	0	6 088
		0	14 093
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	26 445
	Tvättstuga	293 951	0
		293 951	26 445
	Taxebundna kostnader		
	El	10 170	9 188
	Värme	81 602	83 132
	Vatten	32 542	31 904
	Sophämtning/renhållning	9 754	6 654
		134 068	130 878
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 464	15 326
	Kabel-TV	9 302	11 362
		24 766	26 688
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	15 705	15 188
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	481 102	217 106

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	1 040	1 131
	Fritids- och trivselkostnader	0	135
	Förvaltningsarvode	32 660	31 783
	Administration	2 691	1 693
	Korttidsinventarier	5 392	0
	Konsultarvode	33 750	5 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	3 850
		75 533	43 592

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 574	1 574
	Förbättringar	24 176	24 176
	Maskiner	4 016	0
		29 766	25 750

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 124 417	1 124 417
	Utgående anskaffningsvärde	1 124 417	1 124 417
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-142 662	-116 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 750	-25 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-168 412	-142 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	956 005	981 755
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 841 000	4 841 000
	Taxeringsvärde mark	4 531 000	4 531 000
		9 372 000	9 372 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 248 000	9 248 000
	Lokaler	124 000	124 000
		9 372 000	9 372 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 164	25 164
	Nyanskaffningar	160 631	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 795	25 164
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 164	-25 164
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 016	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 180	-25 164
	Redovisat restvärde vid årets slut	156 615	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	118	118
	Skattefordran	652	1 169
	Klientmedel hos SBC	302 758	630 510
		303 528	631 797

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Återbäring Länsförsäkringar	0	1 701
		0	1 701

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	270 077	241 961
	Reservering enligt stadgar	59 979	28 116
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 445	0
	Vid årets slut	303 611	270 077

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,450 %	718 125	725 625	Rörlig ränta
	Handelsbanken	3,950 %	718 125	725 625	2018-09-01
	Handelsbanken	1,450 %	831 250	856 250	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		2 267 500	2 307 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 267 500	-40 000	
			0	2 267 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 067 500 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 440 000	2 440 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	2 780	2 848
	Avgifter och hyror	33 465	45 699
		36 245	48 547

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- * Renovering av källare kommer att ske i februari
- * Renovering av duschrum i källare kommer att ske i februari

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Eni Helene Berglind Sjödel
Ledamot

Anna Josefin Merkel
Ledamot

Christina Polte
Ledamot

Joakim Wernersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Aant Elzinga
Intern revisor

Erik Sjödel
Intern revisor