

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göta

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 2025.
- 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 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 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunnel Borgegård	Ledamot
Jan-Olof Christiansson	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Mattias Hellström	Ledamot
Evah Ignestam	Ledamot
Göran Zakrisson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mattias Hellström och Göran Zakrisson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Wänglund	Ordinarie Extern
Marianne Albrektsson	Suppleant Intern

Valberedning

Carl Jemtelius
Håkan Skotte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 69:5	1942	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

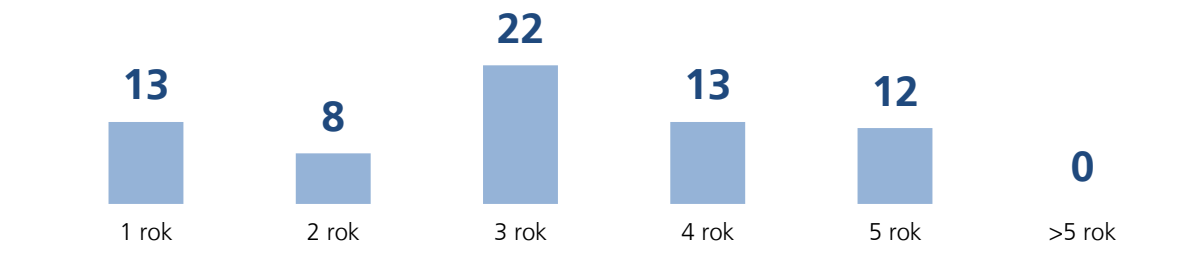
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 345 m², varav 4 345 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga

Kommentar

En med 4 maskiner, en med 1 maskin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya armaturer vid portarna runt huset och vid hörnen mot gården	2017	
lordningställande av det tidigare soprummet i källaren vid 1b för annan användning	2017	
Effektiva anordningar och åtgärder mot skadedjur	2017	
Renovering av bastu	2016	
Stamrensning av spillvattenledningar samt filmning av spillvattenledningar i bottenplatta	2015	
Sotning öppna spisar	2015	
OVK besiktning	2015	
Injustering av värmesystem	2015	
Komplettering av 6 st sopkärl för bl a tidningar, plast, metall, glas och batterier	2015	
montering av avgasare för värmesystem (syre reduceras i vattnet)	2015	
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Lagning av tak vid "dilfog" pga vattenläckage	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
Omputsning av fasad	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
rensning utvändiga brunnar	2011	
Spolning ledningar	2009	
Byte och målning fönster	2009	
Filmning avloppsledning bottenplatta	2009	
Målning källargolv	2009	
Byte av tvättmaskiner	2006	
renovering av trapphus	2003	
Nyinstallation hiss	1990	1A och 3B
Elstambyte	1990 - 1991	
Rörstambyte	1990 - 1991	
Omläggning av tak	1990 - 1991	
Grundförbättring, infiltrationsanläggning	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	
Planerat underhåll	År	
Genomgång av tak och fönster	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

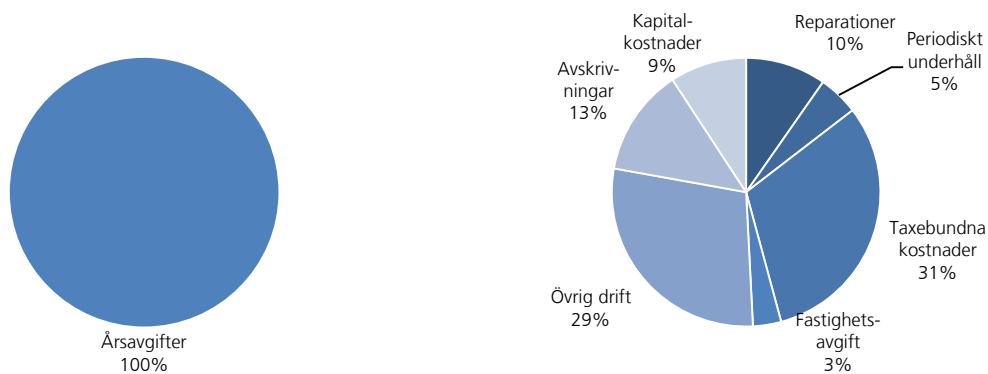
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Driftoptimering Energi	En Reduce
Hissar/Besiktning av hissar	Uppsala Lyftservice AB/ Inspecta
El, Fjärrvärme	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Förvaring av huvudnyckel för jour	SWESAFE
Vatten,sopor, avfall	Uppsala Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 492 496	1 883 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 796 187	2 799 296
Finansiella intäkter	106	398
Minskning kortfristiga fordringar	10 435	0
	2 806 728	2 799 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 086 174	2 568 397
Finansiella kostnader	246 491	310 520
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 840
Minskning av långfristiga skulder	221 936	221 936
Minskning av kortfristiga skulder	63 473	87 802
	2 618 075	3 190 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 681 149	1 492 496
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	188 653	-390 801

*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

Gruppavtal tecknades 2016 med ComHem med start 1 februari 2017 som ger gratis bredband, digital-tv och telefoni för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 535	2 586	2 637	2 684
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	128	131	124	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	24	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	71	74	87
Soliditet (%)	29	28	29	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	-427	-277	543
Nettoomsättning (tkr)	2 795	2 793	2 791	2 789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 345 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	179 450	0	0	179 450
Upplåtelseavgifter	2 384 100	0	0	2 384 100
Fond för yttre underhåll	3 054 535	177 000	-466 800	3 344 335
S:a bundet eget kapital	5 618 085	177 000	-466 800	5 907 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 027 513	-177 000	39 365	-889 879
Årets resultat	115 415	115 415	427 435	-427 435
S:a ansamlad förlust	-912 098	-61 585	466 800	-1 317 313
S:a eget kapital	4 705 987	115 415	0	4 590 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 415
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-850 514
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
summa balanserat resultat	-912 099

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	131 096
att i ny räkning överförs	-781 003

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	2 795 225	2 793 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	962	6 072
Summa rörelseintäkter		2 796 187	2 799 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 916 828	-2 333 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 004	-146 839
Personalkostnader	Not 6	-88 343	-88 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 212	-348 212
Summa rörelsekostnader		-2 434 386	-2 916 609
RÖRELSERESULTAT		361 800	-117 313
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 491	-310 520
Summa finansiella poster		-246 385	-310 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 415	-427 435
ÅRETS RESULTAT		115 415	-427 435

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 425 552	14 773 764
Summa materiella anläggningstillgångar	14 425 552	14 773 764
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 429 052	14 777 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	110	110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 735 683	1 557 465
Summa kortfristiga fordringar	1 735 793	1 557 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 735 793	1 557 575
SUMMA TILLGÅNGAR	16 164 845	16 334 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 563 550	2 563 550
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 054 535	3 344 335
Summa bundet eget kapital		5 618 085	5 907 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 027 513	-889 879
Årets resultat		115 415	-427 435
Summa fritt eget kapital		-912 098	-1 317 313
SUMMA EGET KAPITAL		4 705 987	4 590 572
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 793 862	11 015 798
Summa långfristiga skulder		10 793 862	11 015 798
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	221 936	221 936
Leverantörsskulder		114 263	160 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	328 797	345 889
Summa kortfristiga skulder		664 996	728 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 164 845	16 334 839

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 791 218	2 791 218
Överlåtelse/pantsättning	0	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	0
Öresutjämning	7	6
	2 795 225	2 793 224

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	962	6 072
	962	6 072

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	232 681	235 065
	Fastighetsskötsel beställning	15 793	32 937
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 514	3 805
	Snöröjning/sandning	3 166	2 315
	Sotning	13 125	18 649
	Hissbesiktning	7 154	7 267
	Gemensamma utrymmen	1 861	140
	Gård	891	0
	Serviceavtal	29 547	35 266
	Förbrukningsmateriel	1 656	510
	Teleport/hissanläggning	2 448	0
	Störningsjour och larm	0	13 200
	Brandskydd	7 179	0
		322 015	349 154
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 221	22 129
	Tvättstuga	3 313	9 002
	Sophantering/återvinning	0	37 500
	Källare	3 931	0
	Bastu/pool	10 402	0
	Entré/trapphus	0	4 688
	Lås	707	11 003
	VVS	42 655	14 711
	Värmeanläggning/undercentral	27 320	4 198
	Ventilation	28 708	0
	Elinstallationer	6 951	6 091
	Hiss	62 920	85 292
	Tak	38 381	26 474
	Fönster	0	8 473
	Skador/klotter/skadegörelse	18 109	0
	Vattenskada	0	204 708
		259 618	434 269
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	25 076	0
	Bastu/pool	0	261 897
	Installationer	0	37 000
	VVS	106 020	145 215
	Hiss	0	22 675
		131 096	466 787
	Taxebundna kostnader		
	El	71 429	74 969
	Värme	556 393	569 135
	Vatten	123 392	106 020
	Sophämtning/renhållning	85 284	60 378
	Grovsopor	0	6 561
		836 498	817 062
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 583	83 992
	Kabel-TV	196 824	89 066
	Bredband	6 774	6 528
		278 181	179 586
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 420	86 224
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 916 828	2 333 082

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 369	7 963
	Medlemsinformation	0	661
	Juridiska åtgärder	0	1 250
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	0	61
	Föreningskostnader	15 600	19 461
	Styrelseomkostnader	1 120	3 979
	Fritids- och trivselkostnader	0	400
	Förvaltningsarvode	51 952	50 268
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 719
	Administration	2 408	8 600
	Konsultarvode	0	40 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		81 004	146 839
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	69 500
	Sociala kostnader	21 143	18 975
		88 343	88 475
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	348 212	348 212
		348 212	348 212

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 391 438	23 391 438
	Utgående anskaffningsvärde	23 391 438	23 391 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 617 674	-8 269 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 212	-348 212
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 965 886	-8 617 674
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 425 552	14 773 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 000	104 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		59 000 000	59 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
		59 000 000	59 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	10 639
	Osäkra kundfordringar	10 639	0
	Skattekonto	36 537	36 521
	Skattefordran	4 168	7 364
	Klientmedel hos SBC	1 300 202	1 111 549
	Placeringskonto hos SBC	380 947	380 947
	Inkasso	3 190	3 190
	Fordringar	0	7 255
		1 735 683	1 557 465
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 344 335	3 167 335
	Reservering enligt stadgar	177 000	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-466 800	0
	Vid årets slut	3 054 535	3 344 335

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,110 %	3 560 000	3 560 000	2020-12-30
Handelsbanken	0,980 %	1 783 594	1 783 594	2019-12-01
Handelsbanken	0,980 %	441 104	663 040	2019-12-01
Handelsbanken	1,320 %	5 231 100	5 231 100	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 015 798	11 237 734	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-221 936	-221 936	
		10 793 862	11 015 798	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 906 118 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastighetsinteckningar

2017-12-31 **2016-12-31**

24 188 000 24 188 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden

Sociala avgifter

Ränta

Avgifter och hyror

Revisionsarvode avoderad

2017-12-31 **2016-12-31**

67 200 66 500

21 142 18 975

14 275 32 415

226 180 224 999

0 3 000

328 797 **345 889**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En fullständig revidering av underhållsplanen slutförs under 2018, med primär fokus på takets och fönstrens kondition.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2018

Gunnel Borgegård
Ledamot

Jan-Olof Christiansson
Ledamot

Magnus Eriksson
Ledamot

Mattias Hellström
Ledamot

Evah Igestam
Ledamot

Göran Zakrisson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Stefan Wänglund
Extern revisor