



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Göta

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göta

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 2018 och 2027.
- 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 2018-11-05 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
Mattias Hellström	Ledamot
Evah Ignestam	Ledamot
Carl Jemteli	Ledamot
Göran Zakrisson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Wänglund	Ordinarie Extern
Marianne Albrektsson	Suppleant Intern

Valberedning

Håkan Skotte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-14. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

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.

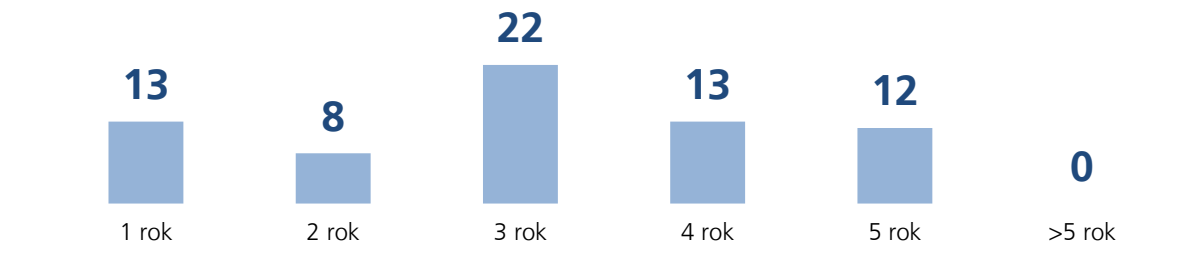
Värdeåret är 1969.

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	Kommentar
Bastu	
Tvättstuga	En med 4 maskiner, en med 1 maskin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
En grundlig besiktning av taket har genomförts 2018. Styrelsen tar nu in offerter på takrenovering	2018 - 2019	
Pågående energideklaration med OVK-besiktning	2018 - 2019	
Nya armaturer vid portarna runt huset och vid hörnen mot gården	2017	
ordningställande 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	
Komlettering av 6 st sopkärl för bl a tidningar, plast, metall, glas och batterier	2015	
montering av avgasare för värmesystem (syre reduceras i vattnet)	2015	
Injustering av värmesystem	2015	
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Lagning av tak vid "dilfog" pga vattenläckage	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
Omputsning av fasad	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
rensning utvändiga brunnar	2011	
Byte och målning fönster	2009	
Spolning ledningar	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	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	
Planerat underhåll	År	
Förbättringar på tak	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

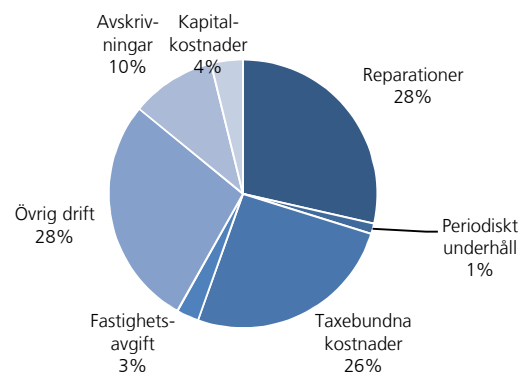
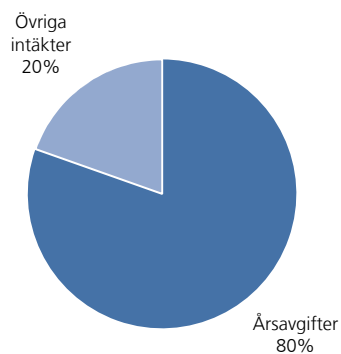
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Driftoptimering Energi	En Reduce
Hissar/Besiktning av hissar	Uppsala Lyftservice AB/ Inspecta
El, Fjärrvärme	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Förvaring av huvudnyckel för jour	SWESAFE
Vatten,Sopor,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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 681 149	1 492 496
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 471 987	2 796 187
Finansiella intäkter	65	106
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 435
Ökning av kortfristiga skulder	668 975	0
	4 141 027	2 806 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 916 027	2 086 174
Finansiella kostnader	129 002	246 491
Ökning av kortfristiga fordringar	662 944	0
Minskning av långfristiga skulder	221 936	221 936
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 473
	3 929 909	2 618 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 892 267	1 681 149
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	211 118	188 653

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av juli drabbades även Brf Göta av översvämning efter ett kraftigt skyfall. Två lägenheter och gemensamma källarutrymmen vattenskadades, vilket resulterade i ett försäkringsärende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 484	2 535	2 586	2 637
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	130	128	131	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	57	71	74
Soliditet (%)	29	29	28	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	115	-427	-277
Nettoomsättning (tkr)	2 798	2 795	2 793	2 791

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	3 100 439	177 000	-131 096	3 054 535
S:a bundet eget kapital	5 663 989	177 000	-131 096	5 618 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-958 002	-177 000	246 511	-1 027 513
Årets resultat	78 812	78 811	-115 415	115 415
S:a ansamlad förlust	-879 191	-98 189	131 096	-912 098
S:a eget kapital	4 784 798	78 811	0	4 705 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	78 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-781 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
summa balanserat resultat	-879 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	42 110
att i ny räkning överförs	-837 081

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	2 798 224	2 795 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	673 763	962
Summa rörelseintäkter		3 471 987	2 796 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 640 064	-1 916 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 511	-81 004
Personalkostnader	Not 6	-91 452	-88 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 212	-348 212
Summa rörelsekostnader		-3 264 239	-2 434 386
RÖRELSERESULTAT		207 749	361 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 002	-246 491
Summa finansiella poster		-128 937	-246 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 812	115 415
ÅRETS RESULTAT		78 812	115 415

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 077 340	14 425 552
Summa materiella anläggningstillgångar	14 077 340	14 425 552
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 080 840	14 429 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 007 371	1 735 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	602 484	0
Summa kortfristiga fordringar	2 609 855	1 735 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 609 855	1 735 793
SUMMA TILLGÅNGAR	16 690 695	16 164 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 563 550	2 563 550
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 100 439	3 054 535
Summa bundet eget kapital		5 663 989	5 618 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-958 002	-1 027 513
Årets resultat		78 812	115 415
Summa fritt eget kapital		-879 191	-912 098
SUMMA EGET KAPITAL		4 784 798	4 705 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 571 100	10 793 862
Summa långfristiga skulder		8 571 100	10 793 862
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 222 762	221 936
Leverantörsskulder		774 095	114 263
Övriga skulder		46 477	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	291 463	328 797
Summa kortfristiga skulder		3 334 797	664 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 690 695	16 164 845

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 791 218	2 791 218
Avgift andrahandsuthyrning	7 000	4 000
Öresutjämning	6	7
	2 798 224	2 795 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	670 830	0
Övriga intäkter	2 933	962
	673 763	962

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	236 763	232 681
	Fastighetsskötsel beställning	25 584	15 793
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 139	6 514
	Snöröjning/sandning	3 551	3 166
	Sotning	0	13 125
	Hissbesiktning	15 088	7 154
	Gemensamma utrymmen	0	1 861
	Gård	498	891
	Serviceavtal	20 744	29 547
	Förbrukningsmateriel	7 654	1 656
	Teleport/hissanläggning	5 248	2 448
	Brandskydd	0	7 179
		326 269	322 015
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 951	16 221
	Tvättstuga	62 120	3 313
	Källare	0	3 931
	Bastu/pool	0	10 402
	Lås	9 314	707
	VVS	56 842	42 655
	Värmeanläggning/undercentral	12 483	27 320
	Ventilation	3 780	28 708
	Elinstallationer	938	6 951
	Hiss	48 783	62 920
	Tak	0	38 381
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 109
	Vattenskada	755 001	0
		970 211	259 618
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	25 076
	Entré/trapphus	42 110	0
	VVS	0	106 020
		42 110	131 096
	Taxebundna kostnader		
	El	79 199	71 429
	Värme	564 838	556 393
	Vatten	138 806	123 392
	Sophämtning/renhållning	85 510	85 284
		868 353	836 498
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 535	74 583
	Självrisk	57 115	0
	Kabel-TV	199 518	196 824
	Bredband	5 037	6 774
		342 205	278 181
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 916	89 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 640 064	1 916 828

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 064	3 369
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hyresförluster	110	0
	Övriga förluster	13 829	0
	Föreningskostnader	35 043	15 600
	Styrelseomkostnader	1 248	1 120
	Fritids- och trivselkostnader	175	0
	Förvaltningsarvode	53 593	51 952
	Administration	2 264	2 408
	Konsultarvode	50 150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
		184 511	81 004
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 250	67 200
	Sociala kostnader	17 202	21 143
		91 452	88 343
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	348 212	348 212
		348 212	348 212

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 965 886	-8 617 674
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 212	-348 212
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 314 098	-8 965 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 077 340	14 425 552
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	10 639
	Skattekonto	36 537	36 537
	Skattefordran	2 672	4 168
	Klientmedel hos SBC	1 511 320	1 300 202
	Placeringskonto hos SBC	380 947	380 947
	Inkasso	0	3 190
	Fordringar kreditfakturor	75 895	0
		2 007 371	1 735 683
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	602 484	0
		602 484	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 054 535	3 344 335
	Reservering enligt stadgar	177 000	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 096	-466 800
	Vid årets slut	3 100 439	3 054 535

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	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 %	219 168	441 104	2019-12-01
	Handelsbanken	1,310 %	5 231 100	5 231 100	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 793 862	11 015 798	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 222 762	-221 936	
			8 571 100	10 793 862	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 693 862 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 188 000	24 188 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	67 200
	Sociala avgifter	0	21 142
	Ränta	14 245	14 275
	Avgifter och hyror	220 103	226 180
	Självrisk	57 115	0
		291 463	328 797

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av tak planeras för 2019.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 8 / 4 2019



Gunnel Borggård
Ledamot



Jan-Olof Christiansson
Ledamot

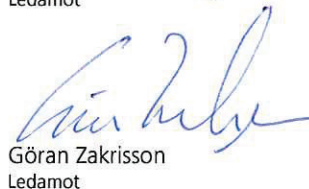


Mattias Hellström
Ledamot



Evah Igestam
Ledamot

Carl Jemteliuss
Ledamot



Göran Zakrisson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2019



Stefan Wänglund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Göta

Org nr 717600-0714

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Göta för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,

att dispositionsförslaget i förvaltningsberättelsen fastställs, och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14 april 2019



Stefan Wänglund