

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2010 och 2040.
- 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 1998-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Agneta Boqvist	Ledamot
Cornelia Himmelman Lönnroth	Ledamot
Peter Krönlein	Ledamot
Cecilia Krönlein	Ledamot

Stefan Hessel	Suppleant
Matilda Nordh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Sandqvist	Ordinarie Extern	EMK Revision
------------------	------------------	--------------

Valberedning

Anders Abrahamsson	Sammanställande
Anna Denovan	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 4:10	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

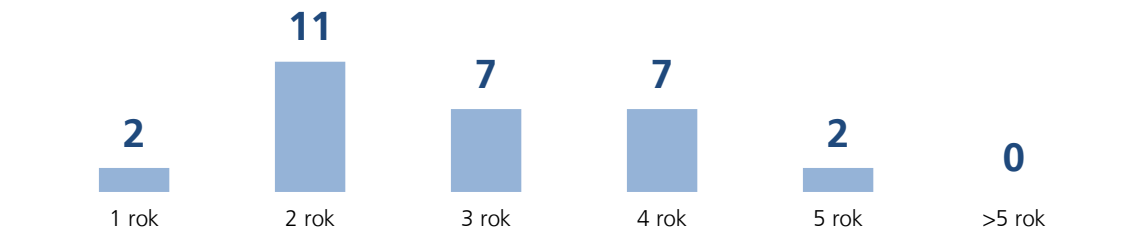
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 118 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av husets två trapphus	2019
OVK besiktning	2019
Energideklaration	2019
Byte av enstaka fönster våning 5	2019
Målning av valvet in till gården	2019
Målning av portar och rappade ytor mot gatan	2019
Spolning VA	2017
Målning tak, fönster, balkonger mm	2015
Byte av takfläkt	2014
Byte/Justering Termostatventiler	2014 - 2015
OVK besiktning	2013 - 2014
Termografering	2012
Spolning VA	2012
Byte värmecirkulationspump	2012
Dränering/markarbete innergård	2010
Fönsterunderhåll	2009
Balkongunderhåll	2009
Totalrenoverad	1998 - 1999
Planerat underhåll	År
Eventuellt byte av takfläktar	2021
Termografering	2022
Spolning VA kök	2022
Rengöring av frånluftskanaler	2024
Rengöring och impregnering av balkongplattor	2025
OVK	2025
Målning av yttertak, fönster, balkonger och balkongdörrar	2025
Eventuell omfogning av fasader beroende på status	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	ALT Hiss Service AB
Trappstädning	Cleaning-Master Städ AB

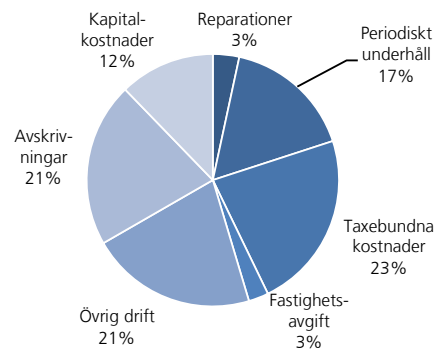
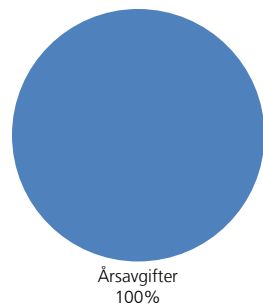
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 015 279	1 309 227
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 747 663	1 712 438
Finansiella intäkter	115	52
Ökning av kortfristiga skulder	11 636	2 774
	1 759 414	1 715 264
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 038 215	755 082
Finansiella kostnader	189 686	207 766
Ökning av kortfristiga fordringar	1 025	1 363
Minskning av långfristiga skulder	1 045 000	45 000
	2 273 926	1 009 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 500 766	2 015 279
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-514 513	706 052

*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 1 377 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

Underhåll:

Energideklaration genomfördes 2019-01-31.

OVK-besiktning gjordes 2019-02-08.

Under året har målning av fastighetens två trapphus, portar och rappade ytor ut mot gatan samt valvet in mot gården utförts.

Fönstren på femte våningen har besiktigats och skadade fönster har reparerats eller bytts ut.

Ekonomi:

Månadsavgiften höjdes med två procent från 2019-01-01. Ett av föreningens lån om 6 Mkr löpte ut 2019-04-30. I samband med omskrivningen amorterades 1Mkr.

Styrelsen har låtit mäta golvytorna i föreningens extraförråd och justerat månadsavgifterna till en enhetlig kvadratmeterhyra vilket inte tidigare varit fallet.

Styrelseförändringar:

Carl Angelöv lämnade föreningen och tillika sitt styrelseuppdrag 2019-08-01. Anders Abrahamsson har under hösten tagit över funktionen att på styrelsens uppdrag vara huvudkontakt för medlemmarna gällande fastighetsfrågor på samma sätt som Jan-Erik Radnde på styrelsens uppdrag sköter föreningens kontakter med Renova och Kretslopp & vatten.

Gemensamma arbetsdagar:

Vi har haft god uppslutning från föreningens medlemmar vid såväl vårens som höstens Barkendagar. I samband med vårstädningen tackade föreningen särskilt byggnadsantikvarie Gudrun Lönnroth för hennes bistånd i samband med färgval till husets trappuppgångar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	803	805	803
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 095	7 589	7 610	7 771
Elkostnad/m ² totalyta	12	9	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	108	116	109	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	21	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	98	99	172
Soliditet (%)	54	52	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	416	437	230
Nettoomsättning (tkr)	1 748	1 712	1 719	1 719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 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	18 385 000	0	0	18 385 000
Upplåtelseavgifter	842 000	0	0	842 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-420 989	0	0	-420 989
Fond för yttre underhåll	676 562	207 000	0	469 562
S:a bundet eget kapital	19 482 573	207 000	0	19 275 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 876 083	-207 000	416 245	-2 085 327
Årets resultat	191 979	191 979	-416 245	416 245
S:a ansamlad förlust	-1 684 103	-15 021	0	-1 669 083
S:a eget kapital	17 798 470	191 979	0	17 606 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	191 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 669 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 000
summa balanserat resultat	-1 684 103

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

257 521
-1 426 582

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 747 663	1 712 438
Summa rörelseintäkter		1 747 663	1 712 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-930 913	-645 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 303	-109 902
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-327 897	-333 397
Summa rörelsekostnader		-1 366 112	-1 088 479
RÖRELSERESULTAT		381 550	623 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 686	-207 766
Summa finansiella poster		-189 571	-207 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 979	416 245
ÅRETS RESULTAT		191 979	416 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	31 564 119	31 892 016
Summa materiella anläggningstillgångar	31 564 119	31 892 016
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 566 919	31 894 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 303	4 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 548 281	2 062 156
Summa kortfristiga fordringar	1 553 584	2 067 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 553 584	2 067 072
SUMMA TILLGÅNGAR	33 120 504	33 961 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll	Not 9	676 562	469 562
Summa bundet eget kapital		19 482 573	19 275 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 876 083	-2 085 327
Årets resultat		191 979	416 245
Summa fritt eget kapital		-1 684 103	-1 669 083
SUMMA EGET KAPITAL		17 798 470	17 606 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	10 775 000	16 027 500
Summa långfristiga skulder		10 775 000	16 027 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 252 500	45 000
Leverantörsskulder		45 089	38 837
Skatteskulder		78 706	76 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	170 739	167 153
Summa kortfristiga skulder		4 547 034	327 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 120 504	33 961 888

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	fullt avskriven	fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 729 149	1 700 090
Hyror lokaler	4 845	4 375
Hyror förråd	12 365	7 975
Avgift andrahandsuthyrning	1 293	0
Öresutjämning	10	-2
	1 747 663	1 712 438

Not 3		2019	2018
	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	34 008	32 976
	Mattvätt/Hyrmattor	4 379	0
	Sotning	15 138	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 625	0
	Hissbesiktning	1 085	1 050
	Myndighetstillsyn	8 847	0
	Gemensamma utrymmen	0	135
	Gård	3 512	996
	Serviceavtal	15 583	9 752
	Förbrukningsmateriel	165	1 446
	Brandskydd	1 162	0
		95 504	46 355
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	19 714	0
	Entré/trapphus	10 501	0
	Lås	3 110	3 629
	VVS	1 870	0
	Hiss	13 697	7 535
	Skador/klotter/skadegörelse	4 544	0
		53 436	11 164
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	257 521	0
		257 521	0
	Taxebundna kostnader		
	El	25 220	18 599
	Värme	229 349	246 129
	Vatten	41 047	42 817
	Sophämtning/renhållning	60 123	58 457
		355 739	366 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 121	32 121
	Självrisk	0	54 600
	Kabel-TV	96 659	96 165
		128 780	182 886
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 933	38 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	930 913	645 180
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 532	306
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 420
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	27 500
	Föreningskostnader	6 651	5 988
	Fritids- och trivselkostnader	622	104
	Förvaltningsarvode	50 134	49 210
	Administration	3 642	6 520
	Tidningar facklitteratur	0	1 434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	9 420
		107 303	109 902

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	327 897	327 897
	Förbättringar	0	5 500
		327 897	333 397
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 705 904	34 705 904
	Utgående anskaffningsvärde	34 705 904	34 705 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 813 888	-2 480 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 897	-333 397
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 141 785	-2 813 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 564 119	31 892 016
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 843 856	1 843 856
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	26 000 000
		69 000 000	56 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	56 000 000
		69 000 000	56 000 000
Not 7	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	47 515	46 877
	Klientmedel hos SBC	1 500 766	2 015 279
		1 548 281	2 062 156
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	469 562	336 000
	Reservering enligt stadgar	207 000	168 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-34 438
	Vid årets slut	676 562	469 562

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,210 %	5 775 000	5 775 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,030 %	5 000 000	6 000 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,360 %	4 252 500	4 297 500	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 027 500	16 072 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 252 500	-45 000	
			10 775 000	16 027 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 802 500 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	33 116	37 719
	Avgifter och hyror	137 623	129 434
		170 739	167 153

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen. Se vidare i listan under planerat underhåll till och med 2025.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Agneta Boqvist
Ledamot

Cornelia Himmelman Lönnroth
Ledamot

Peter Krönlein
Ledamot

Cecilia Krönlein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Anders Sandqvist
Extern revisor