

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bielkegatan 7**

757200-1803

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Bielkegatan 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1953-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-06-29.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Pontus Claesson	styrelseledamot, ordförande
Kenneth Berg	styrelseledamot
Lukas Suter	styrelseledamot
Linda Johansson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.

Extra föreningsstämma avhölls 2018-10-11 gällande fiberinstallation.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Revisorer

Håkan Ternow	internrevisor
Sara Holmberg	revisorssuppleant

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lunden 28:5 med adress Bielkegatan 7. På tomten har uppförts byggnad med 9 st lägenheter och en lokal med en sammanlagd yta på 657 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	3
3 rok	1
4 rok	5

### Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>681 089</b>	<b>610 342</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	312 346	312 547
Finansiella intäkter	0	25
Förändring kortfristiga skulder	43 531	7 077
	<b>355 877</b>	<b>319 649</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	263 638	200 918
Räntekostnader/finansiella kostnader	13 966	13 879
Anskaffning anläggningstillgång	0	21 813
Förändring kortfristiga fordringar	172	1 860
Amortering av föreningens lån	10 432	10 432
	<b>288 208</b>	<b>248 902</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>67 669</b>	<b>70 747</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>748 758</b>	<b>681 089</b>

### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2018 utgjorde avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

### Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Styrelsearbete & kommunikation

Från och med mitten av 2018 har styrelsen arbetet med färre men bättre förberedda och mer effektiva styrelsemöten. Styrelsen har sedan dess fattat enklare beslut utanför mötena och träffas varannan månad för större beslut samt protokollföring av de enklare besluten.

Ett av styrelsens nya mål från 2018 är att genom tätare kommunikation med de boende öka engagemanget för huset vi bor i. Genom månadsvisa informationsblad informerar styrelsen tätare och

mer detaljerat om vad som händer i fastigheten. Vidare har styrelsen lanserat en hemsida för de boende med informationsarkiv, kalender m.m.

#### Underhållsplan

Styrelsen har under 2018 tagit fram en underhållsplan. Det generella omdömet är att fastigheten är i bra skick och att ekonomin i förening är mycket god med låg belåning, stadig kassa och med en iögonfallande låg årsavgift.

Underhållsplanen sträcker sig fram till 2032 och i den finns ett sammantaget bedömt underhåll motsvarande ca 1,3 Mkr. Den ekonomiskt enskilt största posten är ventilation-OVK-radon, vilken står för ca hälften.

Underhållsplanen är nu ett av de viktigaste styrdokumenterna för styrelsens arbete med att långsiktigt förvalta fastigheten på bästa sätt.

#### Installation av fiber

Styrelsen har under 2018 arbetat med frågan om att installera fiber i fastigheten, bland annat genom att ta in offerter från olika aktörer och behandla dessa. Målet med en fiberinstallation är att sänka de årliga kostnaderna för föreningen genom att säga upp ett ekonomiskt ofördelaktigt avtal med ComHem, ge respektive boende större valfrihet i fråga om digitala tjänster som levereras över fibernätet samt att framtidssäkra lägenheternas internetanslutning.

Vid en helt enig extrastämman 2018-10-11 fattades beslut att installera Telia öppenfiber. Fiberinstallationen är klar i början av 2019 och urkoppling av ComHems nät sker i juni 2019.

#### Radonmätning

Under oktober 2018 påbörjades radonmätning i fastigheten med syftet att få en komplett bild av radonvärdena i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Resultatet av mätningen kommer att ligga till grund för det kommande arbetet med ventilation / OVK.

#### Avgiftshöjning

Styrelsen fattade i oktober beslut om avgiftshöjning. Syftet med höjningen är att få överskott till planerat och förväntat underhåll samt förbättringsinvesteringar. Avgiften höjdes med 10% från och med januari 2019. Senast avgiften höjdes var 2011.

### **Väsentliga uppgifter kommande år**

#### OVK / Ventilation

Fastigheten har sedan 2016 en underkänd OVK då det förekommer otillåten (kopplad) frånluftsventilation i kök och/eller badrum. För att komma till rätta med detta samt frågan om radonet, som är intimt förknippad med ventilation, avser styrelsen att under 2019 påbörja arbetet med att se över ventilationen i hela fastigheten. Detta arbete finns upptaget i underhållsplanen till ca 600 tkr.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 9 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 12 medlemmar vid årets ingång samt utgång.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	312	313	311	311
Resultat efter finansiella poster tkr	8	71	42	57
Soliditet (%)	42,07	42,60	40,10	38,33
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	1,45	1,44	1,46
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> kr	474	474	474	474
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	1 433	1 449	1 465	1 481
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19	22	12	12
Värmekostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	125	122	122	127
VA-kostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	42	41	40	41

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 900	365 450	277 687	71 100	<b>750 137</b>
Disposition av föregående års resultat:		32 400	38 700	-71 100	<b>0</b>
Årets resultat				8 067	<b>8 067</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 900</b>	<b>397 850</b>	<b>316 387</b>	<b>8 067</b>	<b>758 204</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	316 387
årets vinst	8 067
	<b>324 454</b>
disponeras så att till underhållsfonden reserveras i ny räkning överföres	32 400
	292 054
	<b>324 454</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		311 208	311 208
Övriga rörelseintäkter		1 138	1 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>312 346</b>	<b>312 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-81 114	-32 466
Driftskostnader	3	-143 831	-147 651
Förvaltningskostnader	4	-38 693	-20 801
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-26 675	-26 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-290 313</b>	<b>-227 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 033</b>	<b>84 954</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	25
Räntekostnader		-13 966	-13 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 966</b>	<b>-13 854</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 067</b>	<b>71 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 067</b>	<b>71 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 067</b>	<b>71 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 016 224	1 038 358
Maskiner och inventarier	7	24 531	29 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 040 755</b>	<b>1 067 430</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 040 755</b>	<b>1 067 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 440	3 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 038	8 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 478</b>	<b>12 306</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		748 758	681 089
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>748 758</b>	<b>681 089</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>761 236</b>	<b>693 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 801 991</b>	<b>1 760 825</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 900	35 900
Underhållsfond		397 850	365 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>433 750</b>	<b>401 350</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		316 387	277 687
Årets resultat		8 067	71 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>324 454</b>	<b>348 787</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>758 204</b>	<b>750 137</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8, 9	931 106	941 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>931 106</b>	<b>941 538</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	10 432	10 432
Leverantörsskulder		39 536	10 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	62 713	48 631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 681</b>	<b>69 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 801 991</b>	<b>1 760 825</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Standardhöjande åtgärder	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt på 120 år i enlighet med K2-regelverket

### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	12 033	11 835
Fastighetsförsäkring	7 743	7 143
Reparationer fastighet	36 256	13 488
Underhåll fastighet	25 082	0
	<b>81 114</b>	<b>32 466</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	12 278	14 445
Fjärrvärme	81 918	80 151
VA-kostnader	27 775	26 944
Avfallshantering	7 268	11 746
Kabel-TV	14 592	14 365
	<b>143 831</b>	<b>147 651</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	12 468	15 187
Konsultarvoden	17 469	0
Föreningsavgifter	2 600	2 600
Administrativa kostnader	6 156	3 014
	<b>38 693</b>	<b>20 801</b>

### Not 5 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2018 och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 453 549	1 453 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 453 549</b>	<b>1 453 549</b>
Ingående avskrivningar	-415 191	-393 057
Årets avskrivningar	-22 134	-22 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-437 325</b>	<b>-415 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 016 224</b>	<b>1 038 358</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	<b>10 800 000</b>	<b>10 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	816 224	838 358
Bokfört värde mark	200 000	200 000
	<b>1 016 224</b>	<b>1 038 358</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 666	81 853
Inköp	0	21 813
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 666</b>	<b>103 666</b>
Ingående avskrivningar	-74 594	-70 053
Årets avskrivningar	-4 541	-4 541
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 135</b>	<b>-74 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 531</b>	<b>29 072</b>

### Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,45	90 dgr	941 538	951 970
			<b>941 538</b>	<b>951 970</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 432	10 432
Amortering åren 2-5			41 728	
Amortering efter år 5			889 378	

### Not 9 Ställda säkerheter

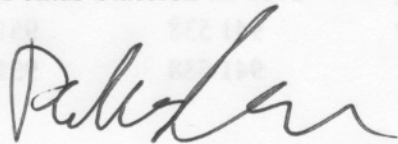
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	1 070 000	1 070 000
	<b>1 070 000</b>	<b>1 070 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

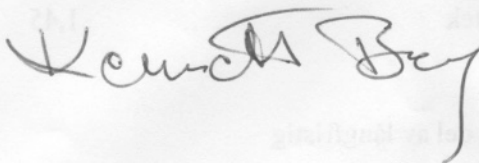
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 707	1 687
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	29 666	25 934
Upplupen elkostnad	1 355	3 359
Upplupen värmekostnad	10 591	11 027
Upplupen VA och renhållning	2 505	3 046
Upplupet förvaltningsarvode	3 766	3 578
Bondessons Rör	12 774	0
Övriga upplupna skulder	349	0
	<b>62 713</b>	<b>48 631</b>

Göteborg den juni 2019

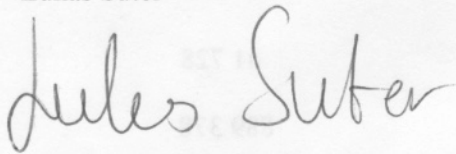
Pontus Claesson



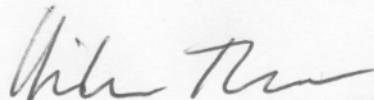
Kenneth Berg



Lukas Suter



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/7 2019



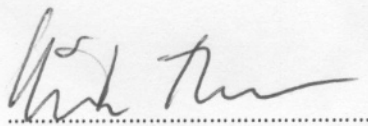
Håkan Ternow  
Internrevisor

## Revisionsberättelse för BRF Bielkegatan 7

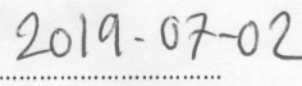
Jag har granskat årsredovisning, bokföringen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018 (2018-01-01 till 2018-12-31).

Föreningens utgifter var varit högre än närmaste föregående år men på goda grunder. Efter övervägande har styrelsen tagit fram en underhållsplan för fastigheten tillsammans med L Rohman Byggkonsult AB för att säkerställa en långsiktig planering av fastighetens underhåll och utgifter. Det underhållsarbete och de inköp som föreningen beställt finner jag rimliga och behövliga. Här finns till exempel slipning och omlackering av fastighetens ytterdörr (JO Måleri) och radonmätning i fastigheten (Radonova Laboratories AB).

Jag finner inget att anmärka på och styrelsen har agerat i enlighet med föreningens stadgar. Jag förordar att styrelsen ges ansvarsfrihet för det berörda räkenskapsåret.

  
.....  
Håkan Ternow

  
.....  
Ort

  
.....  
Datum