

Årsredovisning för

Brf Solrosgatan 23

769611-1579

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solrosgatan 23, 769611-1579, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborg.

Fastigheten har en total bostadsyta om 947 m² och innehåller 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17.200.000kr, varav mark 7.200.000kr.

På föreningens hemsida www.brfsolrosgatan23.webnode.se finns mer information om vår bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret 2018.

Från 1 januari 2018 sänktes avgifterna med 2 procent.

Sedan september ingår bredband i avgiften.

En ny dörr sattes in i fjärrvärmerummet vilket gett föreningen ytterligare ett gemensamt utrymme i källaren.

Fem dörrstängare har utbyts.

Ett konto har öppnats i SBAB för placering av överlikvider.

En underhållsplan har framtagits under hösten. I underhållsplanen påtalades bland annat att avloppsrören i källargolvet bör inspekteras för eventuell åtgärd. Se vidare nedan.

Ett gästrum har ställts i ordning i källaren. Gästrummet kan bokas och hyras för 100 kr/natt.

Bokningsschema finns på anslagstavlan i tvättstugan.

Ny häck har planterats på utegården.

Samfälligheten, som föreningen ingår i, har fräschat upp innergården med bland annat ny sandlåda, nytt lekhus, nya bord och ny stenläggning samt plantering.

Föreningsfrågor

Vid ordinarie årsstämma den 7 juni 2018 omvaldes hela styrelse på ett år. Styrelse har konstituerat sig enligt följande:

Bengt Thoreson, ordförande

Bengt Freij, kassör

Hector Torres Gelvez, sekreterare

Nicole Sjölander, suppleant

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avloppsrören i källargolvet har besiktigats och bedömts vara i god kondition förutom någon/några synliga rörbitar som behöver bytas.

Ekonomideklaration framtagits.

Planerat underhåll

- 2019 Ommålning av trapphus B
- 2019 Ommålning av plåtbeslag på yttertak
- 2019 Ommålning av fönster och dörrar



Historiskt underhåll

2018 Översyn, smörjning, justering av dörrar och fönster
2018 OVK
2016 Ommålning trapphus A
2011 Radonmätning
2010 OVK
2009 Energibesiktning
1989/1990 Totalrenovering

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	634 084	646 010	629 851	659 077
Bruttoresultat	11 214	160 279	85 088	214 968
Resultat efter finansiella poster	-56 278	57 047	-44 416	65 453
Årsavgifter per m2	640	653	653	665
Underhållsfond per m2	172	74	120	73
Soliditet, %	73	77	71	72

Eget kapital

	Insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets början	12 463 576	70 788	197 934	57 047
Överföring	-	42 000	15 047	-57 047
Årets resultat	-	-	-	-56 278
Belopp vid årets slut	12 463 576	112 788	212 981	-56 278

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 156.703 kr, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	212 981
Årets resultat	-56 278
Totalt	156 703
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-115 000
Balanseras i ny räkning	41 703

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	112 788
Överföring till fond för yttre underhåll	115 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-64 886
Utgående behållning	162 902

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årets resultat			
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	4	634 084	646 010
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		634 084	646 010
Rörelsekostnader			
Underhåll		-94 852	-60 469
Externa kostnader		-363 788	-269 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 263	-155 406
Summa rörelsekostnader		-613 903	-485 731
Rörelseresultat		20 181	160 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		794	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-77 253	-103 232
Summa finansiella poster		-76 459	-103 232
Årets resultat		-56 278	57 047

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 471 815	16 633 026
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 256	46 308
Summa materiella anläggningstillgångar		16 524 071	16 679 334
Summa anläggningstillgångar		16 524 071	16 679 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-84	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 720	17 866
Summa kortfristiga fordringar		37 636	17 866
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 286	661 748
Summa kassa och bank		761 286	661 748
Summa omsättningstillgångar		798 922	679 614
SUMMA TILLGÅNGAR		17 322 993	17 358 948

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 463 576	12 463 576
Summa bundet eget kapital		12 463 576	12 463 576
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		112 788	70 788
Balanserat resultat		212 981	197 934
Årets resultat		-56 278	57 047
Summa fritt eget kapital		269 491	325 769
Summa eget kapital		12 733 067	12 789 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 948	2 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 978	66 849
Summa kortfristiga skulder		89 926	69 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 322 993	17 358 948

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	626 223	641 798
Utbetalningar till leverantörer	-450 226	-359 759
	<u>175 997</u>	<u>282 039</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	175 997	282 039
Erhållen ränta	794	
Erlagd ränta	-77 253	-111 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 538	170 098
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-53 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-53 059
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	99 538	-382 961
Likvida medel vid årets början	661 748	1 044 709
Likvida medel vid årets slut	761 286	661 748 ✓

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Räntekostnader	77 253	103 232
Summa	77 253	103 232

Not 4 Resultaträkning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	606 036	618 396
Garage	8 400	8 400
Parkering	19 200	19 200
Övriga intäkter	448	14
Summa intäkter	634 084	646 010
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	-58 313	-33 788
Reparationer	-29 966	-3 900
El	-17 039	-17 944
Uppvärmning	-93 438	-77 652
Vatten	-36 036	-33 525
Förvaltningsarvoden	-12 716	-12 508
Fastighetsskatt	-15 780	-15 780
Övriga driftkostnader	-58 215	-43 327
Summa driftkostnader	-321 503	-238 424
Underhållskostnader		
Underhåll av gem. utrymmen	-33 066	
Underhåll av installationer		-38 585
Underhåll huskropp utvändigt	-31 513	-17 984
Underhåll övrigt	-307	
Summa underhållskostnader	-64 886	-56 569
Övrigt		
Övriga externa kostnader	-21 870	-6 879
Samfälligheten	-50 381	-28 453
Avskrivningar	-155 263	-155 406
Ränteintäkter	794	
Räntekostnader	-77 253	-103 232
Summa övrigt	-303 973	-293 970
Årets Resultat	-56 278	57 047

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 837 847	14 850 847
	<u>14 837 847</u>	<u>14 850 847</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-905 997	-757 619
-Årets avskrivning enligt plan	-148 211	-148 378
	<u>-1 054 208</u>	<u>-905 997</u>
Bokfört värde mark	2 688 176	2 688 176
Redovisat värde vid årets slut	16 471 815	16 633 026

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 251	84 192
-Nyanskaffningar		40 059
Vid årets slut	<u>124 251</u>	<u>124 251</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-77 943	-70 915
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 052	-7 028
Vid årets slut	<u>-84 995</u>	<u>-77 943</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 256	46 308

Not 7 Fastighetslån

	Villkorsändring	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-06-30	1,40%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2020-06-30	1,97%	2 500 000	2 500 000
summa		1,72%	4 500 000	4 500 000

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
efter mer än fem år efter balansdagen

4 500 000 4 500 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 923 000	6 923 000
Summa ställda säkerheter	6 923 000	6 923 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Ort och datum

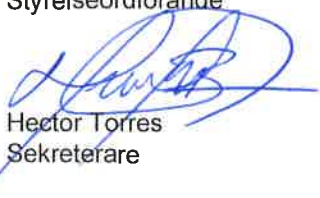
Göteborg 8 juni 2019



Bengt Thoresson
Styrelseordförande



Bengt Freij,
Kassör



Hector Torres
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den

15 maj 2019



Johan Rindeborg
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Solrosgatan 23

Organisationsnummer 769611-1579

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

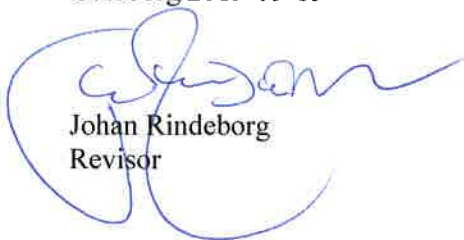
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-05-15



Johan Rindeborg
Revisor