



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Biskopsgården nr 4

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 4

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 2008 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1956-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Mary Danielsson	Ledamot
Roland Jansson	Ledamot
Elisabeth Johansson	Ledamot

Demian Bergström	Suppleant
------------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elisabeth Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Carlsson	Ordinarie Intern
Kent Fogelqvist	Suppleant Intern

### Valberedning

Ali Can  
Acikgöz Muhammed

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BISKOPSGÅRDEN 34:2	1957	Göteborg
BISKOPSGÅRDEN 34:3	1957	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus.

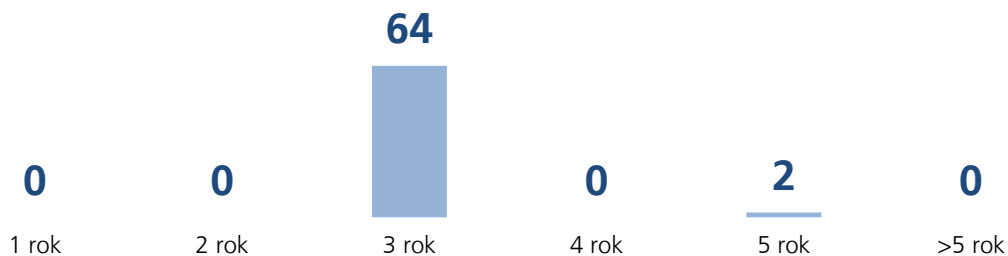
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 040 m<sup>2</sup>, varav 4 844 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 196 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum/Verkstad för medlemmar

Däcksförråd för medlemmar

Cykelrum för medlemmar

Tvättstugor

### Kommentar

Finns på Blåsvädersg. 8, bakom cyckelförrådet

Blåsvädersg. 8, skyddsrummet.

Blåsvädersg. 10, bakom

cyckelförrådet

blås 8 och 10

Entréplan

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av hus 10	2018	
Byte av tvättmaskin	2017	Blåsväder 10
Målning av fasad + ny armatur	2017	Hus 8 och 10
OVK	2016	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av tätning sopnedkastluckor	2016	
Byte av porttelefoner	2015	Installerat porttelefoner med kameror
Byte av lamparmaturer i entréerna	2015	Installerat lamparmaturer med LED-lampor och rörelsedetektorer
Ny- och ommålning av entréerna	2015	Kaklade väggar har övermålat i entréerna och vid hissarna
Ny kulvert och apparatrum	2014	Ny fjärrvärmeinstallation
Nya fläktar till Tvättstugan	2013	i 10:an (2st)
Installerar värmekabel	2011	Värmekabel på tak och stuprör i båda husen
Ny tvättmaskin Blås 8	2009	
Uppdaterat vent i tvätt- o torkrum	2008	
Nya tryck-och temp.styrda frånluftsaggregat	2007	
OVK	2007	Obligatorisk ventilationskontroll
Målning av tak	2007	
Infodring dagvattenledning	2006	Dagvattenledning i mark relinat
Infodring avloppstammar badrum	2006	Avloppstammar och avloppsledningar badrumsgolv relinat
Infodring samlingsledning	2006	Samlingsledning avlopp källargolv ut till kommunens avloppsledning relinat
Frekvensstyrning av hiss installerad	2006	
Nya tvättmaskiner	2005	Blåsvädersg. 10
Ny tvättmaskin	2004	Blåsvädersg. 8
Renovering av balkongplattor	2003	Byggt ut balkongerna inkl. inglasning
OVK	2002	Obligatorisk ventilationskontroll
Omdränering av hus nr 10	2002 - 2018	
Nya garageportar	1999	
Säkerhetsdörrar	1999	Till lägenheterna
Byte av VA-stammar till kök	1996	
Ny hissmaskin och nya linor	1995	
Nya maskiner i tvättstugorna	1994	
Nytt yttertak av plåt	1993	
Nya balkongskärmar	1990	
Fönster	1987	Nya ytterbågar av aluminium
Tilläggsisolering av fasaderna. Ny klädsel av aluminiumplåt	1982	
VVC- installation utförd	1975	Varmvattencirkulation
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2018 och 2019	Passivhusfönster

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV, analogt basutbud ingår.	ComHem
Bredband & telefoni tecknas separat	
Bredband, IP-TV & IP-telefoni tecknas separat	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	E-on försäljning Sverige AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Underhåll av entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Boka tvättid	Boka Tvättid Sverige AB
Brandinspektion	Göteborgs Brandservice AB
Fastighetskötsel	Göteborgs Service Partner
Vatten/Avlopp/Soppor	Göteborgs Stad Vatten Kretslopp
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Pappersåtervinning	Renova Miljö AB
Nyckeltillverkning	Safeteam i Sverige AB
Telefonabonnemang	TeliaSonera Sverige

## Övrig information

Vi ska göra ny underhållsplan 2019, underhållsplan gäller från 2008 till 2017

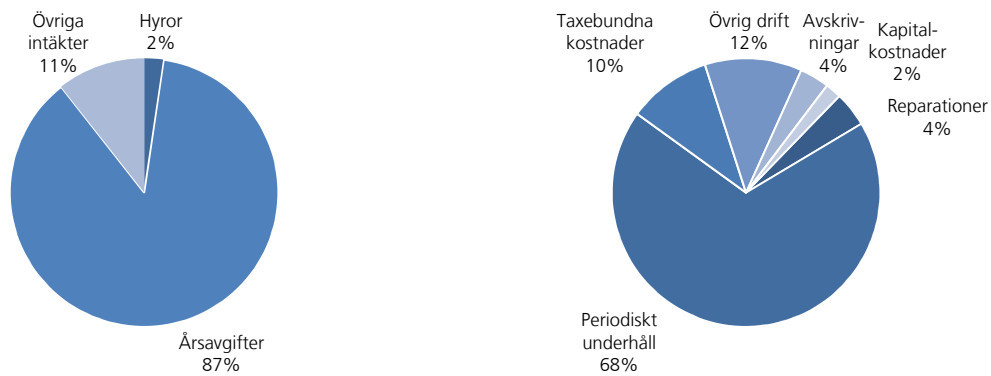
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-10 med 17,02 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 783 793</b>	<b>1 726 635</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 837 603	2 615 386
Finansiella intäkter	13 340	32
Ökning av långfristiga skulder	5 950 704	0
Ökning av kortfristiga skulder	755 185	133 774
	<b>9 556 832</b>	<b>2 749 192</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 894 520	2 596 785
Finansiella kostnader	178 519	43 965
Ökning av kortfristiga fordringar	32 263	1 987
Minskning av långfristiga skulder	0	49 296
	<b>9 105 302</b>	<b>2 692 033</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 235 323</b>	<b>1 783 793</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>451 530</b>	<b>57 158</b>

\*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

Omdränering av Blåsvädersgatan 10, Nya gräsmattor blås 10, Asfalterat runt blås 10, Nya avlopp ut till kommunens brunn och Dagvatten avlopp ut till kommunens ledningar, Mur mellan Blåsvädersgatan 8 & 10 och belysningar på muren, 2st Dränerings pumpar på Blåsvädersgatan 10, Sålda lägenheter 4 st

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	510	488	490	490
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 684	455	465	476
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	18	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	107	114	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	31	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	9	12	17
Soliditet (%)	14	75	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 554	-357	-22	240
Nettoomsättning (tkr)	2 537	2 440	2 447	2 437

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 844 m<sup>2</sup> bostäder och 196 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	152 060	0	0	152 060
Upplåtelseavgifter	930 540	0	0	930 540
Fond för yttre underhåll	5 727 822	100 266	-93 090	5 720 646
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 810 422</b>	<b>100 266</b>	<b>-93 090</b>	<b>6 803 246</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 249 358	-100 266	-264 054	1 613 678
Årets resultat	-6 553 908	-6 553 908	357 144	-357 144
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 304 550</b>	<b>-6 654 174</b>	<b>93 090</b>	<b>1 256 534</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 505 872</b>	<b>-6 553 908</b>	<b>0</b>	<b>8 059 780</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 553 908
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 349 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 266
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 304 550</b>

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

5 727 822
<b>423 272</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 537 395	2 440 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 208	175 363
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 837 603</b>	<b>2 615 386</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 468 344	-2 137 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 515	-231 636
Personalkostnader	Not 6	-212 662	-228 143
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 811	-331 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 226 332</b>	<b>-2 928 597</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 388 729</b>	<b>-313 211</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 340	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 519	-43 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 179</b>	<b>-43 933</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 553 908</b>	<b>-357 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 553 908</b>	<b>-357 144</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	8 566 277	8 898 089
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 566 277</b>	<b>8 898 089</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 569 777</b>	<b>8 901 589</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 269 618	1 803 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	13 284	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 282 962</b>	<b>1 803 177</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 492	483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 492</b>	<b>483</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 287 454</b>	<b>1 803 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 857 231</b>	<b>10 705 250</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 082 600	1 082 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 727 822	5 720 646
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 810 422</b>	<b>6 803 246</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 249 358	1 613 678
Årets resultat		-6 553 908	-357 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 304 550</b>	<b>1 256 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 505 872</b>	<b>8 059 780</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 106 392	2 155 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 106 392</b>	<b>2 155 688</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	49 296	49 296
Leverantörsskulder		935 762	169 871
Övriga skulder		25 085	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	234 824	270 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 244 967</b>	<b>489 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 857 231</b>	<b>10 705 250</b>

## 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
Stambyte	25 år	25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Fjärrvärmeanläggning	30 år	30 år
Porttelefon	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 469 963	2 365 976
Hyror parkering	22 800	24 960
Hyror garage	44 000	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	758	1 194
Öresutjämning	-126	-107
	<b>2 537 395</b>	<b>2 440 023</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	288 806	156 964
Återbäring försäkringsbolag	10 661	16 190
Övriga intäkter	741	2 209
	<b>300 208</b>	<b>175 363</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	151 575	166 500
	Fastighetsskötsel beställning	3 200	27 194
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 665	0
	Snöröjning/sandning	16 650	16 050
	Mattvätt/Hyrmattor	36 319	34 466
	Hissbesiktning	3 570	2 786
	Gemensamma utrymmen	2 525	0
	Gård	12 845	10 584
	Serviceavtal	95 034	15 145
	Förbrukningsmateriel	1 869	9 918
	Brandskydd	6 063	2 688
	Fordon	0	2 700
		<b>352 315</b>	<b>288 031</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	42 921	0
	Tvättstuga	11 290	8 052
	Lås	8 277	1 845
	Installationer	45 225	0
	VVS	47 045	41 495
	Ventilation	0	7 327
	Elinstallationer	9 989	9 434
	Hiss	15 249	9 389
	Huskropp utvändigt	938	0
	Vattenskada	211 101	421 304
		<b>392 035</b>	<b>498 846</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	3 099 438	0
	Tvättstuga	0	45 999
	Elinstallationer	47 600	14 435
	Huskropp utvändigt	3 088 919	0
	Fönster	124 044	32 656
	Mark/gård/utemiljö	18 544	0
		<b>6 378 545</b>	<b>93 090</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	120 705	90 702
	Värme	559 849	537 635
	Vatten	158 421	149 226
	Sophämtning/renhållning	98 693	94 682
	Grovsopor	5 384	0
		<b>943 052</b>	<b>872 245</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 269	71 239
	Tomträttsavgäld	96 064	96 064
	Kabel-TV	136 368	125 668
	Bredband	2 234	814
		<b>309 935</b>	<b>293 785</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 462</b>	<b>91 010</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 468 344</b>	<b>2 137 007</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 837	3 063
	Medlemsinformation	0	2 144
	Tele- och datakommunikation	9 270	8 918
	Juridiska åtgärder	41 796	8 125
	Inkassering avgift/hyra	910	0
	Föreningskostnader	3 113	2 863
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 228
	Förvaltningsarvode	68 907	66 404
	Administration	10 086	8 215
	Korttidsinventarier	0	5 190
	Konsultarvode	71 376	111 216
	Föreningsavgifter	0	2 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 100
	Övriga driftskostnader	0	5 000
		<b>213 515</b>	<b>231 636</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	174 082	132 388
	Löner	0	56 000
	Kostnadsersättningar	4 000	2 500
	Sociala kostnader	34 580	37 255
		<b>212 662</b>	<b>228 143</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	77 611	77 611
	Förbättringar	254 200	254 200
		<b>331 811</b>	<b>331 811</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 998 146	13 998 146
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 998 146</b>	<b>13 998 146</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 100 057	-4 768 246
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 811	-331 811
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 431 868</b>	<b>-5 100 057</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 566 277</b>	<b>8 898 089</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 164 000	23 164 000
	Taxeringsvärde mark	10 258 000	10 258 000
		<b>33 422 000</b>	<b>33 422 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	422 000	422 000
		<b>33 422 000</b>	<b>33 422 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 495	18 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 495</b>	<b>18 495</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 495	-18 495
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 495</b>	<b>-18 495</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 900	41 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 900</b>	<b>41 900</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 900	-41 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 900</b>	<b>-41 900</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	32 899	13 428
	Skattefordran	114	1 566
	Klientmedel hos SBC	2 230 831	1 044 918
	Placeringskonto hos SBC	0	738 391
	Fordringar	5 374	4 874
	Fordringar kreditfakturer	400	0
		<b>2 269 618</b>	<b>1 803 177</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	13 284	0
	Tomträttsavgäld	0	0
	Värme	0	0
		<b>13 284</b>	<b>0</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	5 720 646	5 647 045
	Reservering enligt stadgar	100 266	100 266
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 090	-26 665
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 727 822</b>	<b>5 720 646</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,950 %	569 908	583 164	2020-10-30
Handelsbanken	1,580 %	571 752	584 748	2022-10-30
Handelsbanken	1,750 %	1 014 028	1 037 072	2020-10-30
Handelsbanken	1,620 %	2 112 000	0	2023-06-30
Handelsbanken	1,620 %	888 000	0	2023-06-30
Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	0	2021-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 155 688</b>	<b>2 204 984</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 296	-49 296	
		<b>8 106 392</b>	<b>2 155 688</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 909 208 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 181 000	6 130 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	0	4 276
Avgifter och hyror	234 824	166 089
Upplupen kostnad (Vattenskada)	0	100 250
	<b>234 824</b>	<b>270 615</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi ska göra ny underhållsplan 2020



---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14 2019

Mary Danielsson  
Ledamot



Roland Jansson  
Ledamot



Elisabeth Johansson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 2019

Lars Carlsson  
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE  
Avseende År 2018  
För B.R.F Biskopsgården nr 4

Undertecknad av B.R.F Biskopsgården nr 4:s årsmöte vald revisor, får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2018 avge följande berättelse: Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mej om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat årsredovisningen och andra handlingar som lämnat upplysning om föreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

År 2018 har ur föreningens synpunkt varit ett kostnadstyngt år, och för styrelsen ett mycket arbetskrävande år.


Revisionen har inte givit anledning till anmärkning varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar:

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2019-03-30

  
Lars Carlsson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 374 000	2 469 963	2 375 000
Hyror parkering	23 000	22 800	26 000
Hyror garage	48 000	44 000	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	758	0
Öresutjämning	0	-126	0
Försäkringsersättning	0	288 806	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 661	0
Övriga intäkter	0	741	0
	<b>2 445 000</b>	<b>2 837 603</b>	<b>2 449 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-174 000	-151 575	-170 000
Fastighetskötsel beställning	-18 000	-3 200	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-22 665	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 650	-15 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-36 000	-36 319	-34 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 570	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 525	0
Gård	-15 000	-12 845	-10 000
Serviceavtal	-16 000	-95 034	-16 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 869	-6 000
Brandskydd	-3 000	-6 063	-4 000
	<b>-291 000</b>	<b>-352 315</b>	<b>-280 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-93 000	0	-70 000
Brf Lägenheter	0	-42 921	0
Tvättstuga	0	-11 290	0
Lås	0	-8 277	0
Installationer	0	-45 225	0
VVS	0	-47 045	0
Elinstallationer	0	-9 989	0
Hiss	0	-15 249	0
Huskropp utvändigt	0	-938	0
Vattenskada	0	-211 101	0
	<b>-93 000</b>	<b>-392 035</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-850 000	-3 099 438	0
Elinstallationer	0	-47 600	0
Huskropp utvändigt	0	-3 088 919	0
Fönster	-6 148 750	-124 044	-350 000
Mark/gård/utemiljö	0	-18 544	0
	<b>-6 998 750</b>	<b>-6 378 545</b>	<b>-350 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-95 000	-120 705	-93 000
Värme	-560 000	-559 849	-580 000
Vatten	-150 000	-158 421	-153 000
Sophämtning/renhållning	-99 000	-98 693	-97 000
Grovsopor	-5 384	-5 384	0
	<b>-909 384</b>	<b>-943 052</b>	<b>-923 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-75 000	-75 269	-72 000
Tomträttsavgäld	-97 000	-96 064	-96 000
Kabel-TV	-131 000	-136 368	-137 000
Bredband	-1 000	-2 234	-1 800
	<b>-304 000</b>	<b>-309 935</b>	<b>-306 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-92 462	-94 000
	<b>-94 000</b>	<b>-92 462</b>	<b>-94 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 837	-2 000
Medlemsinformation	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 270	-9 000
Juridiska åtgärder	-45 000	-41 796	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-910	-1 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 113	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-68 907	-68 000
Administration	-10 000	-10 086	-6 000
Konsultarvode	-52 000	-71 376	0
Föreningsavgifter	-3 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 220	0
	<b>-209 000</b>	<b>-213 515</b>	<b>-98 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-56 000	0	0
Styrelsearvode	-124 000	-86 183	-124 000
Revisionsarvode arvoderad	-9 000	-45 899	-9 000
Övriga arvoden	0	-42 000	0
Kostnadsersättning skattefri	-4 000	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-34 580	-30 000
	<b>-223 000</b>	<b>-212 662</b>	<b>-163 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-78 000	-77 611	-78 000
Förbättringar	-255 000	-254 200	-254 000
	<b>-333 000</b>	<b>-331 811</b>	<b>-332 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-9 455 134</b>	<b>-9 226 332</b>	<b>-2 616 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-7 010 134</b>	<b>-6 388 729</b>	<b>-167 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	13 284	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-100 000	-51 034	-40 500
Övriga finansiella kostnader	0	-127 485	0
	<b>-100 000</b>	<b>-165 179</b>	<b>-40 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-7 110 134</b>	<b>-6 553 908</b>	<b>-208 300</b>