



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Västra Fladen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Fladen

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 2047.
- 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 1997-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Johan Markus Alm	Ledamot
Klas Niklas Morgan Falk	Ledamot
Hanna Rebecka Margaretha Franzén	Ledamot
Charlotte Lena Mazetti	Ledamot
Anders Daniel Christer Södow	Ledamot

Isabella Maria Emilia Jovic	Suppleant
Silvester Sekeres	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Niklas Morgan Falk, Isabella Maria Emilia Jovic, Charlotte Lena Mazetti och Silvester Sekeres.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Sandberg	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Ingemar Rundgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kärra 18:17	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

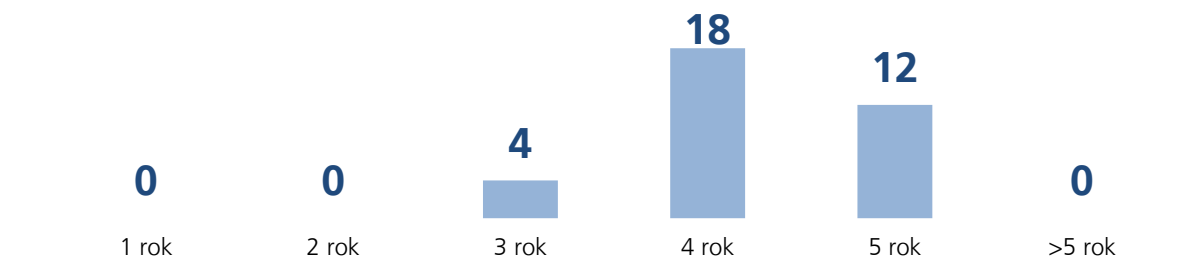
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus och 14 småhus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 978 m², varav 3 554 m² utgör lägenhetsyta och 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spol och filmning av dräneringsrör	2018	
Översyn av slänter	2018	
Åtgärd med förstärkning av slänt vid nr 18	2018	
OVK ventilationskontroll	2018	
Taknocköversyn	2016 - 2017	TMMT
Spol och filmning av dräneringsrör	2016 - 2017	Cleanpipe
Mindre takarbete	2015	
Ommålning fasader	2014	Göteborgs Måleri
Översyn av tak och vindar	2013 - 2014	
Ommålning	2005	Lundin och Börjesson

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning av skiljeväggar	2019	Efter behovsgenomgång
Fortsatt arbete med slänter	2019	
Byte av ytterdörrar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

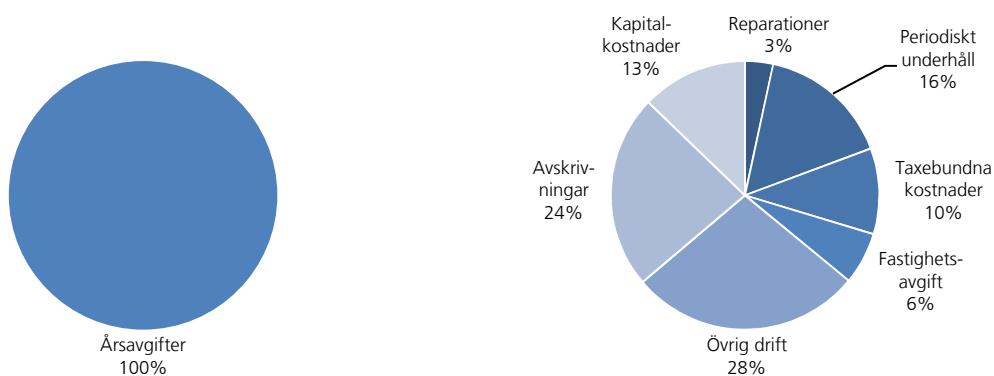
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Snöröjning	NT Allservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 872 390	3 160 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 060 491	2 072 583
Finansiella intäkter	42	76
Minskning kortfristiga fordringar	1 631	3 540
Ökning av kortfristiga skulder	172 427	541
	2 234 591	2 076 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 133 217	658 784
Finansiella kostnader	226 890	228 658
Minskning av långfristiga skulder	1 568 000	1 477 539
	2 928 107	2 364 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 178 874	2 872 390
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-693 516	-288 241

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	581	634	634
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 615	6 056	6 472	6 491
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	57	91	191
Soliditet (%)	36	34	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	286	771	760	359
Nettoomsättning (tkr)	2 060	2 073	2 259	2 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 554 m² bostäder och 424 m² lokaler.

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	8 332 000	0	0	8 332 000
Fond för yttre underhåll	1 743 638	215 792	0	1 527 846
S:a bundet eget kapital	10 075 638	215 792	0	9 859 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 005 161	-215 792	771 262	449 692
Årets resultat	286 471	286 471	-771 262	771 262
S:a fritt eget kapital	1 291 632	70 679	0	1 220 953
S:a eget kapital	11 367 270	286 471	0	11 080 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	286 471
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 220 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-215 792</u>
summa balanserat resultat	1 291 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>282 875</u>
att i ny räkning överförs	1 574 507

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	2 060 491	2 072 583
Summa rörelseintäkter		2 060 491	2 072 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-879 821	-474 832
Övriga externa kostnader	Not 4	-135 538	-71 151
Personalkostnader	Not 5	-117 858	-112 801
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-413 955	-413 955
Summa rörelsekostnader		-1 547 172	-1 072 739
RÖRELSERESULTAT		513 319	999 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 890	-228 658
Summa finansiella poster		-226 848	-228 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 471	771 262
ÅRETS RESULTAT		286 471	771 262

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	29 351 597	29 765 552
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 351 597	29 765 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 351 597	29 765 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 231 285	2 926 432
Summa kortfristiga fordringar		2 231 285	2 926 432
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 022	3 022
Summa kassa och bank		3 022	3 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 234 308	2 929 455
SUMMA TILLGÅNGAR		31 585 904	32 695 006

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 332 000	8 332 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 743 638	1 527 846
Summa bundet eget kapital		10 075 638	9 859 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 005 161	449 692
Årets resultat		286 471	771 262
Summa fritt eget kapital		1 291 632	1 220 953
SUMMA EGET KAPITAL		11 367 270	11 080 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 887 431	21 455 431
Summa långfristiga skulder		19 887 431	21 455 431
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	68 000	68 000
Leverantörsskulder		20 756	6 368
Övriga skulder		54 328	51 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	188 119	33 313
Summa kortfristiga skulder		331 203	158 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 585 904	32 695 006

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	74 år	74 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 066 297	2 066 297
Hyror parkering	2 280	2 850
Vattenintäkter	-8 051	3 472
Öresutjämning	-35	-36
	2 060 491	2 072 583

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 673
	Snöröjning/sandning	43 803	22 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	61 875	0
	Gemensamma utrymmen	155	0
	Gård	706	7 844
	Förbrukningsmateriel	1 208	14 469
	Fordon	0	511
		107 747	47 996
	Reparationer		
	VVS	13 539	1 810
	Värmeanläggning/undercentral	2 781	0
	Ventilation	13 900	0
	Mark/gård/utemiljö	26 125	0
	Garage/parkering	4 705	0
		61 050	1 810
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	74 375	0
	Mark/gård/utemiljö	208 500	0
		282 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	12 224	10 313
	Vatten	119 653	121 242
	Sophämtning/renhållning	51 577	45 287
	Grovsopor	1 226	7 018
		184 680	183 860
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 366	34 878
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 651	4 808
	Tomträttsavgäld	1 245	0
	Kabel-TV	90 748	38 773
	Bredband	0	51 638
		134 010	130 096
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 459	111 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	879 821	474 832
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	1 225
	Tele- och datakommunikation	2 975	0
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	2 063	520
	Styrelseomkostnader	0	1 533
	Fritids- och trivselkostnader	5 138	1 636
	Förvaltningsarvode	75 576	55 380
	Administration	3 007	6 017
	Konsultarvode	40 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		135 538	71 151

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 750	88 150
	Sociala kostnader	27 108	24 651
		117 858	112 801
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	413 955	413 955
		413 955	413 955
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 732 000	37 732 000
	Utgående anskaffningsvärde	37 732 000	37 732 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 966 448	-7 552 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 955	-413 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 380 403	-7 966 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 351 597	29 765 552
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 934 000	31 934 000
	Taxeringsvärde mark	12 962 000	12 962 000
		44 896 000	44 896 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 056 000	44 056 000
	Lokaler	840 000	840 000
		44 896 000	44 896 000

Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	5 125	5 125	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	5 125	5 125	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 125	-5 125	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 125	-5 125	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	38 294	38 294	
	Skattefordran	17 140	18 771	
	Klientmedel hos SBC	2 175 851	2 869 367	
		2 231 285	2 926 432	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 527 846	1 331 846	
	Reservering enligt stadgar	215 792	196 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 743 638	1 527 846	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,770 %	7 692 026	7 692 026	2020-09-25
	Swedbank 0,670 %	8 121 195	8 189 195	Rörligt
	Swedbank 0,600 %	4 142 210	5 642 210	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	19 955 431	21 523 431	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-68 000	-68 000	
		19 887 431	21 455 431	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 615 431 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 785 000	27 785 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	22 195	22 331
	Avgifter och hyror	165 924	10 982
		188 119	33 313

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HISINGS KÄRRA den / 2019

Erik Johan Markus Alm
Ledamot



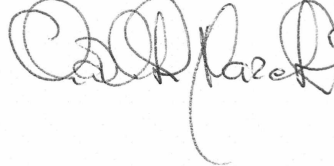
Klas Niklas Morgan Falk
Ledamot



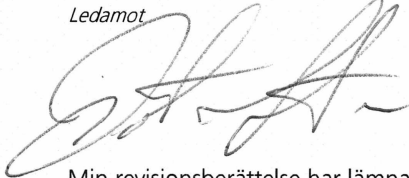
Hanna Rebecka Margaretha Franzén
Ledamot



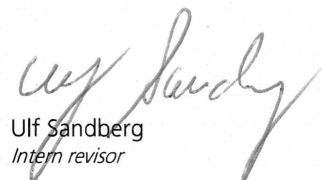
Charlotte Lena Mazetti
Ledamot



Anders Daniel Christer Södow
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Ulf Sandberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Västra Fladen

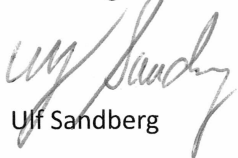
Org.nr: 769602-4327

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Västra Fladen för år 2018. Det innebär att jag genomfört revisionen och samtalat med styrelsen om förvaltningen. Jag har i rimligaste mån försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Under revisionen har inte framkommit någon anmärkning beträffande redovisningshandlingar eller bokföring.

Enligt min uppfattning har jag rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-04-15



Ulf Sandberg

Intern revisor