

Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren
Org nr 757201-9011

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-21 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Källtorp 87:3 1 i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes år 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 150 kvm och fördelat på 43 lägenheter om 2 095 kvm samt 1 lokaler om 55 kvm. Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	18 829 130 kr
Anskaffningsvärde mark	- kr

Taxeringsvärde byggnad	18 300 000 kr
Taxeringsvärde mark	17 800 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	36 000 000 kr
Lokaler	100 000 kr

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok
6	36

Övriga objekt som hyrs ut separat:

1 st förråd 70 kvm avtalet löper ut 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen upprättade under våren en energideklaration för fastigheten. Samtliga termostater och stamventiler har blivit utbytta, en ny värmepump har installerats och varmvattenrören i källaren har isolerats. Därefter har värmesystemet justerats för att få jämnare temperatur i lägenheterna, något som kommer efterjusteras och slutföras under början av 2018.

Föreningen genomförde under 2017 två gårdsdagar då gemensamma utrymmen rensades och städades ur. Under året har fastigheten haft två vattenskador, en som drabbade två lägenheter i uppgång A samt översvämning i källaren i B-huset. Under slutet av 2017 sålde föreningen fem stycken vindsutrymmen till medlemmarna utefter den motion som fastslogs på årsstämman. Dessa vindsutrymmen kommer under 2018 att bli tillbyggnad till respektive medlems lägenhet.

Styrelsen har under året lagt ytterligare tid på att komplettera polisanmälan som gjordes 2015. Anmälan är fortfarande under handläggning hos Polisen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antal tillkommande medlemmar	13
Antal avgående medlemmar	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51

Under året har 9 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Fönster		2018	938
Dagvattenledningar		2018	200-300

Likviditet (tkr)

	2017 <u>Utfall</u>	2018 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1212	1235
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	2 022	1 927
Minskning förutbetalda kostnader	-52	0
Summa inbetalningar	1 970	1 927
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 812	-1 638
Ökning upplupna kostnader	135	0
Amortering lån	-270	-270
Summa utbetalningar	-1 947	-1 908
Förändring under året	23	19
Utgående balans likvida medel	1 235	1 254

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 361 000 kr enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Cornelia Bendelin	Ordförande	Avflyttad 2017-11-07
Joel Blomdahl	Ordförande	Ny ordförande
William Andersson	Ledamot	
Josefine Hällfärdsson	Ledamot	
Stefan van den Berg	Ledamot	
Filip Berglund	Suppleant	
Sebastian Oscarsson	Suppleant	
Viktor Larsson	Suppleant	

Valberedning

Pernilla Ek	Samman kallande
Julia Sjöholm	

Revisor

Peter Gårdström	BDO	Auktoriserad revisor
-----------------	-----	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-22.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga planerade höjningar av årsavgifterna 2018.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäder utgår en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen kommer erhålla 950 000 kr från såld råvind i början av 2018. Dessa pengar kommer användas till att byta ut resterande fönster på fastigheten.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 890	1 848	1 789	1 759
Resultat efter finansiella poster	tkr	-22	22	183	244
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		847	864	845	879
Lån/kvm bostadsrättsyta		7 539	7 825	7 087	7 321
Elkostnader/kvm totalyta		20	19	15	24
Vattenkostnader/kvm totalyta		30	40	32	0
Värmekostnad/kvm totalyta		111	102	99	0
Soliditet	%	6,8	6,9	7,4	4,0

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämman</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	446 251	-	-	446 251
Reservfond	90 000	-	-	90 000
Fond för yttre underhåll	<u>361 000</u>	<u>361 000</u>	-	<u>722 000</u>
Summa bundet eget kapital	897 251	361 000	0	1 258 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	332 978	-361 000	22 221	-5 801
Årets resultat	<u>22 221</u>	<u>-22 460</u>	<u>-22 221</u>	<u>-22 460</u>
Summa fritt eget kapital	355 199	-383 460	0	-28 261
Summa eget kapital	1 252 450	-22 460	0	1 229 990

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	361 000	183 418
Årets avsättning enligt stadgar	361 000	361 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-183 418
Vid årets slut	<u>722 000</u>	<u>361 000</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	355 199
Årets resultat före förändring av yttre fond	-22 460
Årets avsättning till yttre fond	-361 000
Totalt	<u>-28 261</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-28 261
Totalt	<u>-28 261</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 889 504	1 848 125
Övriga rörelseintäkter		132 201	-
Summa rörelseintäkter		2 021 705	1 848 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 233 478	-899 387
Underhållskostnader	4	-204 464	-269 375
Övriga externa kostnader	5	-137 896	-162 253
Personalkostnader	6	-56 510	-56 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-231 554	-240 380
Summa rörelsekostnader		-1 863 902	-1 627 501
Rörelseresultat		157 803	220 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	16
Räntekostnader		-180 263	-198 419
Summa finansiella poster		-180 263	-198 403
Resultat efter finansiella poster		-22 460	22 221
Resultat före skatt		-22 460	22 221
Årets resultat		<u>-22 460</u>	<u>22 221</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 666 465	15 898 019
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 666 465	15 898 019
Summa anläggningstillgångar		15 666 465	15 898 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 038 464	1 039 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 841	63 903
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 154 305	1 103 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 235 496	1 211 898
<i>Summa kassa och bank</i>		1 235 496	1 211 898
Summa omsättningstillgångar		2 389 801	2 315 507
Summa tillgångar		18 056 266	18 213 526

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		446 251	446 251
Upplåtelseavgift		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		722 000	361 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 258 251</u>	<u>897 251</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 801	332 978
Årets resultat		-22 460	22 221
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-28 261</u>	<u>355 199</u>
Summa eget kapital		<u>1 229 990</u>	<u>1 252 450</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		51 144	51 144
Summa avsättningar		<u>51 144</u>	<u>51 144</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	15 525 000	15 795 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 525 000</u>	<u>15 795 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	270 000	270 000
Leverantörsskulder		360 312	230 607
Skatteskulder		4 664	5 551
Övriga skulder	14	308 054	308 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307 102	300 720
Summa kortfristiga skulder		<u>1 250 132</u>	<u>1 114 932</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 056 266</u>	<u>18 213 526</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader	83 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markanläggning	50 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 774 400	1 774 400
Hysesintäkter lokaler	17 100	11 400
Hysesintäkter garage/p-platser	98 000	62 320
Öresdifferenser	4	5
Summa	1 889 504	1 848 125

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	141 644	126 691
Reparationer	260 111	28 751
El	42 803	38 425
Uppvärmning	238 034	224 702
Vatten	64 441	88 952
Sophämtning	75 827	73 166
Övriga driftskostnader	410 618	318 700
Summa	1 233 478	899 387

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll periodiskt	204 464	269 375
Summa	204 464	269 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	58 553	55 524
Övriga externa kostnader	79 343	106 729
Summa	137 896	162 253

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 000	43 000
Sociala kostnader	13 510	13 106
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	<u>56 510</u>	<u>56 106</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	221 393	221 393
Markanläggningar	10 161	10 161
Inventarier, verktyg och installationer	-	8 826
Summa	231 554	240 380

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	18 829 131	17 292 829
- Årets inköp (anskaffningsvärde)	-	1 536 302
Utgående anskaffningsvärde	18 829 131	18 829 131
Ingående avskrivningar	-2 931 112	-2 699 559
- Årets avskrivningar	-231 554	-231 553
Utgående avskrivningar	-3 162 666	-2 931 112
Redovisat värde	15 666 465	15 898 019

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	4 466	4 562
Skattefordran	-	1 146
Övriga fordringar	1 033 998	1 033 998
Summa	1 038 464	1 039 706

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	81 851	40 307
Förutbetalda försäkringspremier	16 495	13 392
Förutbetalda serviceavtal	8 112	1 014
Förutbetald Kabel-TV	9 383	9 190
Summa	115 841	63 903

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Företagsskonto	1 235 496	1 211 898
Summa	1 235 496	1 211 898

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank Hypotek	0,658 %	Rörligt	2 250 000	-	2 250 000
Swedbank Hypotek	1,100 %	2018-11-23	9 050 000	-100 000	8 950 000
Swedbank Hypotek	1,600 %	2020-11-25	3 150 000	-	3 150 000
Swedbank Hypotek	1,060 %	2019-04-25	1 615 000	-170 000	1 445 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-270 000</u>	<u>-</u>	<u>-270 000</u>
			15 795 000	-270 000	15 525 000

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	270 000	270 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	308 054	308 054
Summa	308 054	308 054

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	159 859	156 666
Löner och sociala avgifter	56 500	56 500
El	3 580	4 429
Värme	32 935	33 885
Vatten	5 400	6 500
Sophämtning	16 512	15 957
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	17 714	16 783
Övriga upplupna kostnader	4 602	-
Summa	307 102	300 720

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under innevarande räkenskapsår kommer föreningen att byta resterande fönster på fastigheten samt resterande fasader. Dessutom kommer det bytas dagvattenledningar och dagvattenbrunnar intill fastigheten.

Bygglov har beviljats för de sålda vindsutrymmena och det kommer under året börja byggas ut lägenheterna för de medlemmar som köpt vindsförråden.

Under våren 2018 kommer det att byggas en ny sopstation utanför huset med tre kärl. Det ena kärlet ska avse komposterbart material och resterande två kommer avse hushållssopor. I samband med denna byggnation kommer nuvarande soprum att bli ett cykelförråd för de boende. Nuvarande cykelrum kommer framöver att byggas om till förråd.

Underhållsplanen ska under början av 2018 att uppdateras, efter de senaste årens stora genomförda projekt, med hjälp av Sustend AB.

Not 17 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	16 225 000	16 225 000
Summa ställda säkerheter	16 225 000	16 225 000

Göteborg ____-____-____

Joel Blomdahl
Ordförande

William Andersson
Ledamot

Josefine Hällfärdsson
Ledamot

Stefan van den Berg
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den ____-____-____.

BDO Göteborg AB

Peter Gårdström
Auktoriserad revisor