

# Årsredovisning 2017

Brf Gullvivan nr 9



757200-7172

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gullvivan nr 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Äkta förening*

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastigheten och föreningen*

Fastigheten ligger i Göteborgs kommun och har adressen Kennedygatan 16 A och Kennedygatan 16 B. Fastighetsbeteckningen är Kungsladugård 18:9. Fastigheten byggdes år 1924 och föreningen bildades år 1950. Värdeår är 1929. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen omfattar tio lägenheter med en sammanlagd yta på 438,85 kvm. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

#### *Lägenhetsfördelning*

|               |      |
|---------------|------|
| 1 rum och kök | 6 st |
| 2 rum och kök | 3 st |
| 3 rum och kök | 1 st |

#### *Försäkring*

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Taxeringsvärde*

Fastighetens taxeringsvärde är 6.907.000 kronor (2016).

### *Styrelsens sammansättning*

---

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Bengt Möller     | Ordförande  |
| Tove Ljungberg   | Kassör      |
| Ted Schröder     | Sekreterare |
| Emelie Beckman   | Ledamot     |
| Linnéa Robb      | Suppleant   |
| Anna Grammatikas | Suppleant   |
| Ebba Hellberg    | Suppleant   |

---

### *Firmateckning*

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

### *Revisor*

---

|              |                |
|--------------|----------------|
| Carl Stuchly | Intern revisor |
|--------------|----------------|

---

### *Valberedning*

Karl Kaardal  
Ylva Möller

### *Brandskyddsansvarig*

Ted Schröder

### *Stämmor och styrelsemöten*

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 20 juni. På grund av stadgeändring hölls en extrastämma den 13 november. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under räkenskapsåret.

### *Medlemsinformation*

---

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Medlemslägenheter               | 10 st |
| Överlåtelser under året         | 1 st  |
| Beviljade andrahandsuthyrningar | 1 st  |

---

---

|  |       |
|--|-------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 13 st |
| Tillkommande medlemmar                     | 1 st  |
| Avgående medlemmar                         | 1 st  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 13 st |

---

### *Städdagar*

Vårstädning hölls söndagen den 23 april.  
Höststädning hölls söndagen den 15 oktober.

## Föreningens väsentliga avtal

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| EI                             | Göteborg Energi Din EI             |
| Elnät, Fjärrvärme              | Göteborg Energi                    |
| Hushållsavfall, matavfall      | Göteborgs Stad, Kretslopp & Vatten |
| Vatten & Avlopp                | Göteborgs Stad, Vatten & Avlopp    |
| Renhållning trottoar           | Göteborgs Stad, Park & Natur       |
| Försäkring                     | Trygg Hansa                        |
| Styrelserådgivning, utbildning | Bostadsrätterna                    |
| Årsredovisning                 | Konrev/Redovisa Rätt               |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Nya stadgar*

På grund av lagändringar har vi genom en extrastämma röstat igenom och registrerat nya stadgar.

### *Ekonomi*

Styrelsen har under året sett över ekonomin grundligt. Arbetet pågår kontinuerligt. Vi har till följd av detta arbete kunnat lösa ett av våra mindre lån med relativt hög ränta.

En budget håller på att arbetas fram tillsammans med ny underhållsplan. Arbetet kommer att fortsätta kontinuerligt.

### *Överlåtelseavgift*

Från och med den 1 oktober tar föreningen ut en överlåtelseavgift från köpare av bostadsrätt i föreningen på 2,5% av fastställt prisbasbelopp.

### *Avgiftshöjning*

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 2% från och med januari 2018. Utvärdering av det ekonomiska läget kommer att göras årligen för att se om ytterligare höjning behöver göras.

### *Åtgärder efter besiktning av gas*

Den 12 april åtgärdades de punkter som vi fick att åtgärda när vi besiktigade gasen under 2016. Ny besiktning gjordes i samband med detta.

### *Brandskydd*

Under året har en grundlig översyn och utökning av brandskyddet utförts. Nya rutiner med årlig kontroll har införts för att kontrollera om brandvarnare och brandsläckare fungerar eller behöver bytas ut. Vi har köpt in nya brandsläckare till samtliga allmänna utrymmen och även utökat antalet släckare. Dessutom har varje lägenhet försetts med en sex kilos brandsläckare samt brandfilt.

### *Ny el*

Under våren har ett omfattande elarbete utförts i fastigheten. En ny elcentral har installerats i källaren. All el i källare, trapphus och på vind har dragits om. Trefas-el har installerats i samtliga lägenheter. LED-belysning har satts in i samtliga gemensamma utrymmen och i samtliga förråd.

### *Dränering*

Ett omfattande dräneringsarbete har tidigare utförts på framsidan av fastigheten. Eftersom arbetet inte slutfördes som avtalat, fortsätter vi med det under våren/sommaren 2018 med annan entreprenör.

### *Fastighetsbesiktning*

Under hösten har en fastighetsbesiktning gjorts för att undersöka fastighetens underhållsbehov.

### *Takvård*

Rengöring av taket och hänggränsen in mot gården har utförts under hösten.

### *Större sopbinge*

Eftersom vi har haft återkommande problem med överfull sopbinge, har vi nu ett nytt avtal med Göteborgs Stad med en större sopbinge.

### *Obligatorisk ventilationskontroll, OVK*

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts under hösten. Åtgärder enligt besiktningsprotokollet kommer att utföras framåt, troligtvis under 2018-2019.

## **Projekt och underhåll under den närmaste tiden**

Vi kommer bland annat att;

- se över våra avtal för att om möjligt sänka våra kostnader
- arbeta vidare med vår underhållsplan och budget
- arbeta med att åtgärda ventilationen utifrån besiktningsprotokollet från den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK
- utföra en energibesiktning/deklaration
- fortsätta med markarbetet på framsidan av fastigheten
- bygga om två förråd i källaren så att vi kommer åt avstängningen för gasen
- planera för målning av fasad och fönster in mot gården som kommer att ske cirka år 2020
- se över behovet av spolning av stammarna och när det i så fall ska göras.

## Flerårsöversikt

|   | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|------|------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 258  | 246  | 253  | 233  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -124 | -150 | -4   | 8    |
| Soliditet (%)                           | 63,2 | 70,2 | 76,2 | 74,9 |

## Resultatdisposition

### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 2 134 639            | 0                           | 62 604                 | -150 488          | 2 046 755        |
| Insättning till yttre rep fond             |                      | 20 721                      | -20 721                |                   | 0                |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -150 488               | 150 488           | 0                |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -124 057          | -124 057         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>2 134 639</b>     | <b>20 721</b>               | <b>-108 605</b>        | <b>-124 057</b>   | <b>1 922 698</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

| <b>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</b>                      |                 |
|--|-----------------|
| Ansamlad förlust   | -108 605        |
| Årets förlust  | <u>-124 057</u> |
|  | -232 662        |
| Behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 20 721          |
|  | <u>-253 383</u> |
|  | -232 662        |

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

---

## Resultaträkning

---

|  | 2017            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                 |                 |
| Avgifter   | 257 867         | 245 733         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     | <b>257 867</b>  | <b>245 733</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                 |                 |
| Driftskostnader                                  | Not 1 -256 113  | -310 217        |
| Personalkostnader                                | -13 799         | 0               |
| Avskrivningar                                    | -82 611         | -61 857         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    | <b>-352 523</b> | <b>-372 074</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-94 656</b>  | <b>-126 341</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 64              | 47              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -29 465         | -24 194         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-29 401</b>  | <b>-24 147</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            | <b>-124 057</b> | <b>-150 488</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |       | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                  |                  |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 2 | 2 456 778        | 2 463 667        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 3 | 471 678          | 270 972          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>2 928 456</b> | <b>2 734 639</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>2 928 456</b> | <b>2 734 639</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                  |                  |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                |       |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |       | 6 921            | 1 901            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 3 760            | 3 760            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>10 681</b>    | <b>5 661</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |       |                  |                  |
| Kassa och bank                                |       | 101 338          | 175 522          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>101 338</b>   | <b>175 522</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>112 019</b>   | <b>181 183</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>3 040 475</b> | <b>2 915 822</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |       | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |       |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |       | 2 134 639        | 2 134 639        |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 20 721           | 0                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>2 155 360</b> | <b>2 134 639</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |       |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |       | -108 605         | 62 604           |
| Årets resultat                               |       | -124 057         | -150 488         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |       | <b>-232 662</b>  | <b>-87 884</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |       | <b>1 922 698</b> | <b>2 046 755</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 4 | 1 074 967        | 822 345          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | Not 5 | <b>1 074 967</b> | <b>822 345</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |       | 11 388           | 17 820           |
| Leverantörsskulder                           |       | 10 959           | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |       | 20 463           | 28 902           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>42 810</b>    | <b>46 722</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>3 040 475</b> | <b>2 915 822</b> |

---

## Allmänna upplysningar

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### *Redovisningsprinciper*

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

### *Anläggningstillgångar*

|   |        |
|---|--------|
| Byggnader                               | 200 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år  |

Styrelsen har beslutat att ändra avskrivningstid på fastigheten från 100 år till 200 år

### *Nyckeltalsdefinitioner*

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 (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Noter

### Not 1

#### Driftkostnader

|                              | 2017            | 2016            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Elkostnader                  | -9 522          | -5 384          |
| Värme                        | -105 021        | -77 803         |
| Vatten och avlopp            | -21 248         | -37 637         |
| Städning/renhållning         | -8 395          | -5 832          |
| Reparation/underhåll         | -42 673         | -118 787        |
| Fastighetsskatt              | -12 680         | -12 680         |
| Fastighetsförsäkring         | -11 928         | -11 646         |
| Förbrukningskostnader        | -4 772          | -4 053          |
| Övriga admin kostnader       | -39 874         | -36 395         |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b> | <b>-256 113</b> | <b>-310 217</b> |

### Not 2

#### Byggnader och mark

|   | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 505 000        | 2 505 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 505 000</b> | <b>2 505 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -41 333          | -27 555          |
| Årets avskrivningar                             | -6 889           | -13 778          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-48 222</b>   | <b>-41 333</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 456 778</b> | <b>2 463 667</b> |

### Not 3

#### Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 480 788         | 480 788         |
| Inköp   | 276 428         |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>757 216</b>  | <b>480 788</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -209 816        | -161 737        |
| Årets avskrivningar                             | -75 722         | -48 079         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-285 538</b> | <b>-209 816</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>471 678</b>  | <b>270 972</b>  |

## Not 4

### Långfristiga skulder

|  |                                |                              |
|--|--------------------------------|------------------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | <b>2017-12-31</b><br>1 029 415 | <b>2016-12-31</b><br>751 065 |
| <b>TOTALT LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                     | <b>1 029 415</b>               | <b>751 065</b>               |

## Not 5

### Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Belopp<br>2017-12-31 | Belopp<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek                         | 1,2            | 200 000              | 200 000              |
| Stadshypotek                         | 3,050          | 118 809              | 124 701              |
| Stadshypotek                         | 1,20           | 90 556               | 93 136               |
| Stadshypotek                         | 1,20           | 38 654               | 41 570               |
| Stadshypotek                         | 3,49           | 0                    | 39 500               |
| Stadshypotek                         | 4,85           | 338 336              | 338 336              |
| Stadshypotek                         | 1,20           | 300 000              | 0                    |
| Stadshypotek                         | 5,51           | 0                    | 3 354                |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                 |                | <b>1 086 355</b>     | <b>840 597</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                | 11 388               | 17 820               |

## Not 6

### Ställda säkerheter

|                      |                                |                                |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Fastighetsinteckning | <b>2017-12-31</b><br>1 163 100 | <b>2016-12-31</b><br>1 163 100 |
| <b>TOTALT</b>        | <b>1 163 100</b>               | <b>1 163 100</b>               |

## Not 7

### Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser

---

## Revisionsberättelse

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullvivan nr 9, 757200-7172.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gullvivan nr 9 för år 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Carl Stuchly  
Intern revisor