

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prästhuset

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 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kurt Tage Tomas Estling	Ledamot
Ingrid Katarina Klevell	Ledamot
Rolf Kenneth Odéus	Ledamot
Eva Ingela Turesson	Ledamot

Bo Petter Ivarsson	Suppleant
Anna Katarina Sandelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jarl Hilmersson	Ordinarie Intern	x
Anita Wiger	Suppleant Intern	

Valberedning

Tomas Estling
Anita Wiger

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 2:10	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

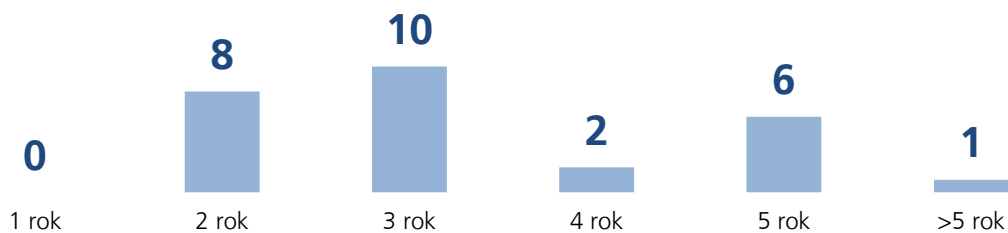
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 372 m², varav 3 036 m² utgör lägenhetsyta och 336 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	50 m ²	2020-12-31
Café	130 m ²	2020-12-31
Bageri	51 m ²	2020-12-31
Skomakare	106 m ²	2020-05-31
Telenor	0 m ²	2021-03-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades september 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målarbete innergård plåtdetaljer.	2018
Rengöring fasader innergård. Målning av vindsvåningar	
Prinsgatan 5. Rengöring och målning av soprum.	
Lagning och målning av takplåt hisschakt	2018
Renovering av källare, fuktskador och ny puts	2018
Renovering av värmesystem. Byte av tryckkärl.	2018
Byte av branddörrar till källarvåningen och pannrum. Högsta brandklass. Tre dörrar.	2018
Utredningar av hissarnas status. Accepterad offert från Kone.	2018
Ventilationsarbete inklusive OVK och byte av takfläkt Nordhemsgatan.	2018
Rengöring och underhåll av balkonger	2017
Ljudisolering tak Bar Normal	2017
Åtgärder av samtliga icke godkända rökkanaler	2017
Översyn av fuktproblem i källare	2017
Omlackering av entrédörrar	2016
Målning av fönster, balkongdörrar, port, alla dörrar till lokaler och hiss- schakt	2016 - 2017
Provtryckning av husets samtliga rökkanaler	2016 - 2017
Tillsammans med Anticimex och grannfastighetsägare vidtagit åtgärder mot ett stort råttproblem.	2016 - 2017
Undersökning av ventilationsystem. Reparation av läckage i vattensystem	2016 - 2017 2015
Underhållsarbete tvättstuga och isolering av kondensrör	2015 - 2016
Spolning och filmning av avloppsstammar	2015
Ombyggnation i lokal och anpassning för tvättmöjligheter	2015

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ytterdörrar och trösklar. Elinstallationer för ny belysning.	2019	
Slutrenovering av källare	2019	2019
Renovering av ventilationssystem. Byte av 7 takfläktar.	2019	Har även delvis pågått under 2018
Hissbyte Prinsgatan 5	2019	
Hissrenovering Prinsgatan 3	2020	
Renovering - målning av trapphus.	2021	
Omläggning tätskikt innergård	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

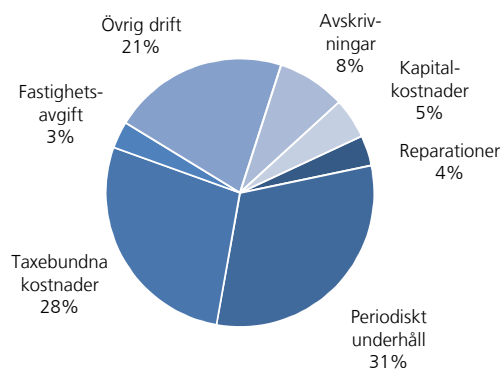
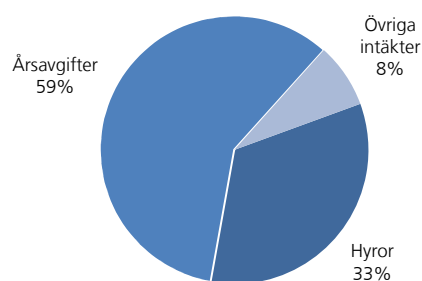
Genomgripande städarbete i föreningens regi genomfördes under städdagen i september 2018.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	762 774	1 209 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 911 257	1 956 700
Finansiella intäkter	71	3 391
Minskning kortfristiga fordringar	5 270	0
Ökning av kortfristiga skulder	107 806	0
	2 024 404	1 960 091
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 991 334	2 167 151
Finansiella kostnader	110 409	105 122
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 801
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 073
	2 221 743	2 407 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	565 435	762 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-197 339	-447 056

*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

Styrelsen har under räkenskapsåret genomfört renoveringar enligt upprättad underhållsplan och övrigt underhållsarbete.

Genomgång av ventilationssystemet OVK, byte av en takfläkt Nordhemsgatan. Arbetet fortsätter under 2019.

Utredning och analys av hissarnas status. Beslut om att byta hiss Prinsgatan 5. Accepterad offert från Kone.

Genomgripande renovering och uppfräschning av källare.

Grundlig rengöring av soprummet under städdagen och därefter målning.

Uthyrning av lokal, fd Dynamo Pacific, till Bröderi Borgskog. - en förnyelse av husets företagarmix.

Föreningen driver sedan 2018 förvaltningen av fastigheten i egen regi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	371	371	371	529
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 898	1 863	1 721	1 721
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 143	4 183	4 222	3 932
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	106	95	101	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	40	50	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	31	27	55
Soliditet (%)	16	18	20	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-503	-1 192	587
Nettoomsättning (tkr)	1 859	1 865	1 871	2 341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 036 m² bostäder och 336 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	529 903	0	0	529 903
Upplåtelseavgifter	955 456	0	0	955 456
Fond för yttre underhåll	762 914	221 367	-832 838	1 374 385
S:a bundet eget kapital	2 248 273	221 367	-832 838	2 859 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	634 896	-221 367	330 282	525 982
Årets resultat	-380 789	-380 789	502 556	-502 556
S:a fritt eget kapital	254 107	-602 156	832 838	23 425
S:a eget kapital	2 502 380	-380 789	0	2 883 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-380 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	856 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 367
summa balanserat resultat	254 108

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

711 121
965 229

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	1 858 782	1 865 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 475	91 276
Summa rörelseintäkter		1 911 257	1 956 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 779 691	-2 034 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 263	-131 574
Personalkostnader	Not 6	-51 381	-1 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 375	-190 375
Summa rörelsekostnader		-2 181 709	-2 357 526
RÖRELSERESULTAT		-270 452	-400 826
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	3 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 409	-105 122
Summa finansiella poster		-110 338	-101 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 789	-502 556
ÅRETS RESULTAT		-380 789	-502 556

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	15 018 829	15 209 203
Summa materiella anläggningstillgångar	15 018 829	15 209 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 018 829	15 209 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	636 361	838 983
Summa kortfristiga fordringar	636 361	838 983
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 362	3 350
Summa kassa och bank	3 362	3 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	639 724	842 333
SUMMA TILLGÅNGAR	15 658 552	16 051 536

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 485 359	1 485 359
Fond för yttre underhåll	Not 10	762 914	1 374 385
Summa bundet eget kapital		2 248 273	2 859 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		634 896	525 982
Årets resultat		-380 789	-502 556
Summa fritt eget kapital		254 107	23 425
SUMMA EGET KAPITAL		2 502 380	2 883 169
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 458 301	6 000 000
Summa långfristiga skulder		9 458 301	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 120 000	6 698 301
Leverantörsskulder		176 249	92 071
Skatteskulder		147 384	145 521
Övriga skulder		84 965	53 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	169 273	178 590
Summa kortfristiga skulder		3 697 871	7 168 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 658 552	16 051 536

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 124 864	1 124 864
Hyror lokaler	637 748	625 909
Bredbandsintäkter	93 960	93 960
Vattenintäkter	2 200	20 691
Öresutjämning	11	0
	1 858 782	1 865 424

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	58 400	71 366
Återbäring försäkringsbolag	-5 925	11 850
Övriga intäkter	0	8 060
	52 475	91 276

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	8 021	88 231
	Fastighetskötsel beställning	0	21 488
	Städning entreprenad	31 245	0
	Sotning	0	9 501
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 719	0
	Hissbesiktning	7 935	5 037
	Myndighetstillsyn	0	5 168
	Bevakning	0	7 681
	Gemensamma utrymmen	16 053	0
	Gård	862	473
	Serviceavtal	8 974	7 413
	Förbrukningsmateriel	2 005	21 585
		105 814	166 577
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	6 981
	Lokaler	0	1 288
	Gemensamma utrymmen	0	19 019
	Tvättstuga	3 574	8 645
	Lås	5 651	0
	VVS	6 603	0
	Ventilation	0	39 293
	Elinstallationer	0	16 353
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 414	3 030
	Hiss	14 768	19 750
	Tak	7 150	0
	Fasad	17 340	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 130
	Skador/klotter/skadegörelse	3 331	11 439
	Vattenskada	0	86 821
		85 831	213 749
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	202 141	0
	Hyreslägenheter	0	201 100
	Källare	146 238	0
	Entré/trapphus	45 360	0
	Värmeanläggning	88 207	0
	Ventilation	159 319	131 133
	Elinstallationer	0	107 459
	Hiss	0	66 125
	Tak	0	193 675
	Balkonger/altaner	0	133 346
	Mark/gård/utemiljö	69 856	0
		711 121	832 838
Taxebundna kostnader			
	El	54 428	55 187
	Värme	358 990	320 687
	Vatten	141 180	135 895
	Sophämtning/renhållning	74 335	69 229
	Grovsopor	4 851	3 364
		633 784	584 362
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	55 192	49 766
	Kabel-TV	113 960	113 575
		169 152	163 341

	Fortsättning Not 4		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 989	73 395
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 779 691	2 034 262
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 226
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 595
	Juridiska åtgärder	0	37 063
	Föreningskostnader	13 384	15 275
	Styrelseomkostnader	2 235	0
	Fritids- och trivselkostnader	53 064	325
	Förvaltningsarvode	47 104	42 920
	Administration	5 271	5 959
	Korttidsinventarier	3 669	0
	Konsultarvode	25 000	19 051
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		160 263	131 574
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	43 740	1 000
	Kostnadsersättningar	648	0
	Sociala kostnader	6 993	315
		51 381	1 315
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	190 375	190 375
		190 375	190 375

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 343 702	20 343 702
	Utgående anskaffningsvärde	20 343 702	20 343 702
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 134 499	-4 944 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 375	-190 375
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 324 873	-5 134 499
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 018 829	15 209 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 306 240	1 306 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 865 000	35 865 000
	Taxeringsvärde mark	37 924 000	37 924 000
		73 789 000	73 789 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	3 789 000	3 789 000
		73 789 000	73 789 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	74 289	73 634
	Klientmedel hos SBC	562 072	759 424
	Fordringar	0	5 925
		636 361	838 983
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 374 385	2 176 991
	Reservering enligt stadgar	221 367	221 367
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-832 838	-1 523 973
	Vid årets slut	762 914	1 374 385

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,800 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-18
Nordea	0,650 %	3 000 000	3 000 000	2019-11-13
Nordea	0,432 %	6 578 301	6 698 301	2021-12-06
Summa skulder till kreditinstitut		12 578 301	12 698 301	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 120 000	-6 698 301	
		9 458 301	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 978 301 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	19 206 000	19 206 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	9 269	8 130
Avgifter och hyror	140 291	136 314
Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	14 433
	169 273	178 590

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt arbetet med fastighetens ventilation, rensning av ventilationskanaler och byte av 7 takfläktar.
	Åtgärder för ökad brandsäkerhet. Genomgång av gällande bestämmelser och etablerad praxis, SBA, Styrelsens och medlemmarnas ansvar.
	Planering för genomförande av hissbyte Prinsgatan 5.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2019

Kurt Tage Tomas Estling
Ledamot

Ingrid Katarina Klevell
Ledamot

Rolf Kenneth Odéus
Ledamot

Eva Ingela Turesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jarl Hilmersson
Intern revisor