

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1

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 20130822 och 20430822.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eivor Bonder	Ledamot
Carina Cronquist	Ledamot
David Strand	Ledamot
Mats Abrahamsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Lindskog	Ordinarie Intern
Birgitta Traneröth	Suppleant Intern

Valberedning

Vivian Abrahamsson
Daniel Netz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.



Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Jordgubben 1	2005	Möln dal

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.

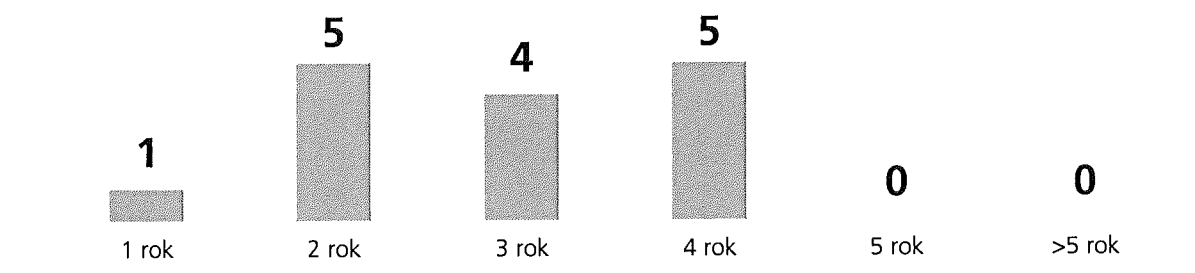
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 362 m², varav 1 270 m² utgör lägenhetsyta och 92 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
CH Måleri AB - Förråd	60 m ²	1 oktober 2021
Kontor	32 m ²	För tillfället inte uthyrd

Gemensamhetsutrymmen

Relax
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Smultronet - miljöhus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20130822 och sträcker sig fram till 20430822.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny kondensstork i tvättstugan	2018 - 2019	
Byggt miljöhus för sopsortering	2017 - 2018	
Ny tvättmaskin	2015	
Byte av utomhustrappor	2014 - 2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta balkongräcken på övre plan		inom 5 år
Byta brunnring och laga asfalt på norra parkeringen		inom 1 år
Se över loftgångstak		inom 1 år
Se över mellanväggar balkongerna		Inom 2 år
Åtgärda tvåglasfönster på övre plan		inom 5 år
Se över altanerna på nedre plan, och laga de som behövs	2019	
Laga fogar och impregnera södra husgaveln	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Internet/TV/tele	ComHem
Elnätsleverantör	Möln dal Energi
Elleverantör	Varberg Energimarknad (via Kundkraft)
Fjärrvärme	Möln dal Energi
Fastighetsskötsel	Adels Fastighets service AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

2018 har varit ett lugnt ekonomiskt år då det inte har blivit några stora överraskningskostnader i form av akuta reparationer eller skador.

Vi har också under 2017 och 2018 gjort stora engångsamorteringar på lånen inför kommande förväntade räntehöjningar, för att förbättra föreningens ekonomi. Det lån som hade omskrivning i november 2018, amorterades ner med 500.000 kr.

Avgiftshöjning 2019-07-01:

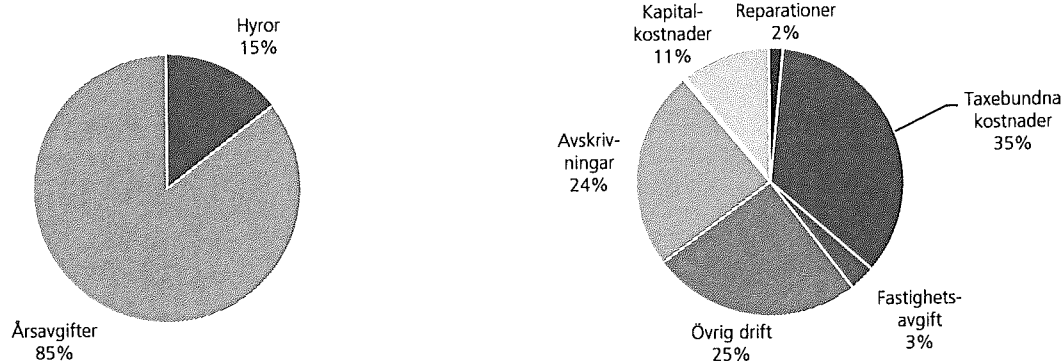
Enligt budgetförslaget hade höjningen behövt vara större för att täcka framtida underhåll, avsättningar till yttre underhållsfond etc, men bl a pga att den tidigare stora ansamlade förlusten kommer att vara borta per 181231, stannar vi vid 5 % nu. Avgifterna för p-platserna blir oförändrade under 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 880 849	1 638 221
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 022 130	976 530
Finansiella intäkter	36	0
Medlemsinsatser	0	150 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 790
	1 022 166	1 158 320
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	475 936	420 524
Finansiella kostnader	80 661	68 811
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	64 662
Ökning av kortfristiga fordringar	15 056	15 385
Minskning av långfristiga skulder	529 760	346 310
Minskning av kortfristiga skulder	14 444	0
	1 115 856	915 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 787 158	1 880 849
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-93 691	242 628

*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

Planeringsarbetet med att hitta entreprenörer som kan laga och impregnera gaveln på husets södra sida har fortgått under 2018 och förväntas påbörjas under 2019, Q2-Q3.

Styrelseledamöterna har under 2018 gått på olika matnyttiga utbildningar och informationsmöten.

I början av juni hade styrelsen bokat in ett husmöte med Brf Jordgubben 1:s medlemmar, där vi samlades i vår gemensamma trädgård och hade en trevlig eftermiddag tillsammans.

Eivor Bonder var i slutet av augusti på informationsmöte och fick mycket bra information om hur vi kan implementera elbilsladdning i vår förening på parkeringsplatserna.

Flera lägenheter på övre plan fick sina vatten- och avloppsrör rensade under september - oktober. Clean Pipe utförde högtryckspolning av rören.

Eivor Bonder och Carina Cronquist deltog på en mycket intressant inspirationskväll i september med vår förvaltare SBC och gästföreläsare Johan Trouvé, VD på Västsvenska Handelskammaren. Här fick de även träffa andra styrelseledamöter från olika bostadsrättsföreningar i Göteborg med omnejd och kunde utbyta erfarenheter. Eivor Bonder och Carina Cronquist gick även på årets Bostadsrättmessa i november och kunde ta med sig bra information på förbättringar, underhåll etc som kan komma gynna föreningen.

OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) utfördes i oktober utav Sjögren Consulting Gothenburg AB.

I slutet av november deltog Eivor Bonder och Carina Cronquist på en utbildning; Konflikter i föreningen, som hölls utav Bostadsrätterna. David Strand deltog på ett frukostseminarium med vår förvaltare SBC i december; Föreningen som hyresvärd.

Energideklaration utfördes i början av december utav Majornas Energi & Miljökonsult AB.

Under 2018 har styrelsen genomfört en större amortering av föreningens lån i samband med att ett utav lånen skulle bindas om. Lokalhyreskontraktet med Christer Hertzman, CH Måleri AB, har förlängts med 3 år. Likaså föreningens fastighetsförsäkring i Trygg Hansa, via Bolander & Co, har förlängts med 1 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	686	686	677
Hyror/m ² hyresrättsyta	644	644	684	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 586	8 024	8 310	8 336
Elkostnad/m ² totalyta	29	23	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	109	105	105	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	28	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	51	37	149
Soliditet (%)	55	53	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	288	314	214	209
Nettoomsättning (tkr)	1 022	976	972	995

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 270 m² bostäder och 92 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	10 504 502	0	0	10 504 502
Upplåtelseavgifter	153 929	0	0	153 929
Fond för yttre underhåll	441 036	48 753	0	392 283
S:a bundet eget kapital	11 099 467	48 753	0	11 050 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-126 639	-48 753	313 514	-391 400
Årets resultat	287 954	287 954	-313 514	313 514
S:a fritt eget kapital	161 315	239 201	0	-77 886
S:a eget kapital	11 260 782	287 954	0	10 972 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	287 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-77 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 753
summa balanserat resultat	161 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	161 315
----------------------------------	----------------

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	1 022 130	975 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	736
Summa rörelseintäkter		1 022 130	976 530
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-416 895	-359 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 644	-40 829
Personalkostnader	Not 6	-21 397	-20 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 615	-173 681
Summa rörelsekostnader		-653 551	-594 205
RÖRELSERESULTAT		368 579	382 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 661	-68 811
Summa finansiella poster		-80 625	-68 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 954	313 514
ÅRETS RESULTAT		287 954	313 514

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 765 179	18 939 119
Inventarier	Not 9	3 981	7 656
Summa materiella anläggningstillgångar		18 769 160	18 946 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 769 160	18 946 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 733 730	1 741 064
Summa kortfristiga fordringar		1 733 730	1 741 064
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		98 551	169 852
Summa kassa och bank		98 551	169 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 832 281	1 910 916
SUMMA TILLGÅNGAR		20 601 442	20 857 691



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 658 431	10 658 431
Fond för yttre underhåll	Not 11	441 036	392 283
Summa bundet eget kapital		11 099 467	11 050 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-126 639	-391 400
Årets resultat		287 954	313 514
Summa fritt eget kapital		161 315	-77 886
SUMMA EGET KAPITAL		11 260 782	10 972 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 149 760	9 678 320
Summa långfristiga skulder		9 149 760	9 678 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 760	30 960
Leverantörsskulder		42 886	55 350
Övriga skulder		0	23 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 254	96 911
Summa kortfristiga skulder		190 900	206 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 601 442	20 857 691



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	143	143
Fastighetsförbättringar	20-143	20-143
Tak	40	40
Fönster	20	20
Inventarier	5	5
Sophus	20	20

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	870 369	829 829
Hyror bostäder	72 720	72 720
Hyror lokaler	25 200	25 200
Hyror parkering	49 687	46 250
Gästlägenhet	4 158	1 800
Öresutjämning	-4	-5
	1 022 130	975 794

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	736
	0	736

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	34 375
	Fastighetsskötsel beställning	0	375
	Fastighetsskötsel gård beställning	688	0
	Snöröjning/sandning	19 501	8 480
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 044	0
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Gård	1 358	0
	Brandskydd	780	0
		95 246	43 230
	Reparationer		
	VVS	12 919	2 272
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 250
	Fasad	0	2 974
		12 919	21 496
	Taxebundna kostnader		
	El	39 274	30 702
	Värme	148 051	143 683
	Vatten	45 552	42 852
	Sophämtning/renhållning	21 710	24 570
		254 586	241 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 909	17 057
	Kabel-TV	13 670	13 472
		31 579	30 529
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 565	22 235
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	416 895	359 297
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	919
	Föreningskostnader	532	0
	Förvaltningsarvode	31 752	33 938
	Administration	1 200	1 748
	Konsultarvode	0	144
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		37 644	40 829
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 998	15 999
	Sociala kostnader	4 399	4 399
		21 397	20 398

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 622	99 622
	Förbättringar	74 318	70 384
	Inventarier	3 675	3 675
		177 615	173 681

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 517 066	20 431 239
	Nyanskaffningar	0	85 827
	Utgående anskaffningsvärde	20 517 066	20 517 066
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 577 946	-1 407 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 940	-170 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 751 886	-1 577 946
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 765 179	18 939 119
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 856 382	3 856 382
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 051 000	10 051 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		16 251 000	16 251 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 000 000	16 000 000
	Lokaler	251 000	251 000
		16 251 000	16 251 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 625	34 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 625	34 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 969	-23 294
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 675	-3 675
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 644	-26 969
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 981	7 656

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	33 203	17 817
	Skattefordran	11 920	12 250
	Klientmedel hos SBC	1 688 607	1 710 997
		1 733 730	1 741 064

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	392 283	433 455
	Reservering enligt stadgar	48 753	48 753
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-89 925
	Vid årets slut	441 036	392 283

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,800 %	3 004 520	3 034 280	2019-10-16
	Nordea – räntetak 2,02 %	Sibor 3 mån + 0,47 %	3 000 000	3 500 000	2023-11-13
	Nordea	1,050 %	3 175 000	3 175 000	2020-09-16
	Summa skulder till kreditinstitut		9 179 520	9 709 280	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 760	-30 960	
			9 149 760	9 678 320	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 030 720 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 371 000	10 371 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Energideklaration	9 375	0
	Arvoden	15 000	14 000
	Sociala avgifter	4 400	4 399
	Ränta	6 738	6 925
	Avgifter och hyror	82 741	71 587
		118 254	96 911

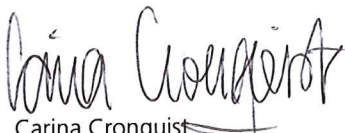
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2019 kommer styrelsen anlita hantverkare som ser över föreningens altaner till respektive lägenhet, samt reparerar och underhåller de som är i behov av det.

Arbetet med renovering av husets södra gavel fortgår och beräknas vara klart under 2019.

Styrelsens underskrifter

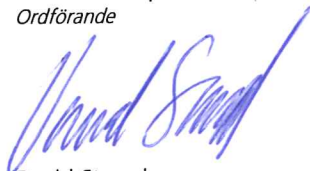
MÖLNDAL den 1 / 4 2019



Carina Cronquist
Ordförande




Eivor Bonder
Ledamot



David Strand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019



Christina Lindskog
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1 Organisationsnummer 769611-9333

Jag har reviderat årsredovisningen, förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1 för år 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen, förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat om styrelsens förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust är förenligt med bostadsrättslagen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Uttalanden

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

- Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust är förenligt med bostadsrättslagen.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

- Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möln dal den 2 april 2019



Christina Lindskog
Internrevisor