



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Richertsgatan 12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Margareta Antby	Ledamot
Ulla Maj-Lis Edvardsson	Ledamot
Karin Elisabet Forsman	Ledamot
Jenny Maria Agnetha Hoffmann	Ledamot
Edvin Samuel Johansson	Ledamot
John Erik Gunnar Skötte	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikaela Anna Elisabeth Lindström	Ordinarie Intern
Jacob Nils Nissén Karlsson	Revisorsuppleant

Valberedning

M-A Falkman von Bültzingslöwen
Stefan Bröyn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

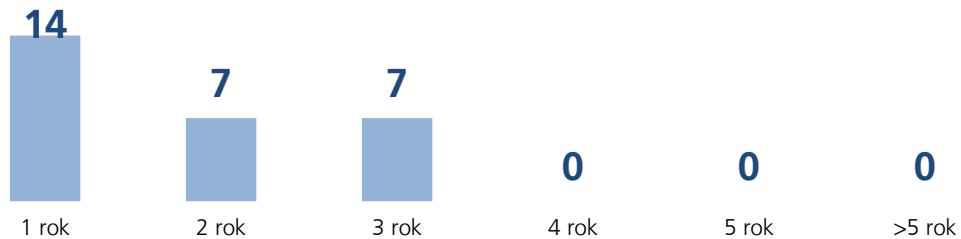
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m², varav 1 449 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation sopsug tank	2018
Byte av rökgasfläkt för öppna spisar	2018
Byte hiss	2018
Extra ventilation i ettorna	2018
Avfuktare bytt i torkrummet	2018
Bytt clips balkongdörrar	2018
Fällt träd på baksidan	2017
Bytt clips på fönster.	2017
Satt brytskydd på ytterdörrar	2017
Besiktning av fönster och balkongdörrar	2016
Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.	2016
OVK besiktning slutförd	2015
Spolning och filmning av dagvattenssystemet	2015
Målning trapphus	2014
Spolning avloppsstammar	2014
Sammankopplade brandvarnare i trapphus	2014
OVK besiktning	2014
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus	2014
Underhåll fönster trapphus	2014
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2013
Byte värmepump	2013
Injustering värmesystem	2013
Ny porttelefon	2012
Yttertak, renovering & målning	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Ventilation	2004
Yttertak, bättring	2004
Renovering av balkonger	1991
Rörstambyte	1991
Elstambyte	1991
Omputsning av fasad	1991
Hiss, styrning	1991
Kakel i tvättstugan	1991
Yttertak, målning	1991
Målning trapphus & källare	1991

Planerat underhåll	År
Spolning avloppsstammar	2019
Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren	2019
Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning	2019
Energideklaration	2019
OVK besiktning	2019
Byte sopsug rörsystem	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Com Hem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gaturenhållningen Göteborg
Fastighetsjour	Låsinväst

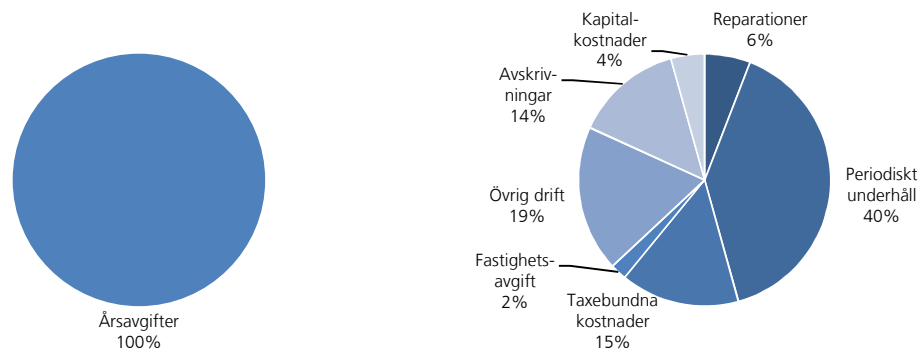
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 212 054	1 185 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 109 019	1 110 777
Finansiella intäkter	17	4
Medlemsinsatser	0	2 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	27 578	0
	1 136 614	4 010 781
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 453 222	712 767
Finansiella kostnader	76 928	161 731
Ökning av kortfristiga fordringar	280	272
Minskning av långfristiga skulder	0	3 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 326
	1 530 430	3 984 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	818 237	1 212 054
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-393 816	26 685

*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

- Utbyte avfuktare torkrummet
- Byte rökgasfläkt
- Byte av hiss
- Förbättrad ventilation ettorna
- Renovering soptank

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	774	703	703
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	586	1 172	1 172
Lån/m ² bostadsrättsyta	4279	4 464	6 695	6 695
Elkostnad/m ² totalyta	26	21	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	103	98	107	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	38	43	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	112	107	135
Soliditet (%)	75	76	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-668	-11	6	-120
Nettoomsättning (tkr)	1 109	1 111	1 047	1 047

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder.

Årsavgift/m² och Lån/m² för år 2017 är lite missvisande på grund av att hyreslägenheten övergick till bostadsrätt.

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	15 399 712	0	0	15 399 712
Upplåtelseavgifter	5 152 827	0	0	5 152 827
Fond för yttre underhåll	1 331 789	190 350	-26 324	1 167 763
S:a bundet eget kapital	21 884 328	190 350	-26 324	21 720 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 626 018	-190 350	15 757	-1 451 425
Årets resultat	-667 848	-667 848	10 567	-10 567
S:a ansamlad förlust	-2 293 866	-858 198	26 324	-1 461 992
S:a eget kapital	19 590 462	-667 848	0	20 258 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-667 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 435 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 350
summa balanserat resultat	-2 293 866

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

706 618
-1 587 248

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	1 108 619	1 110 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	0
Summa rörelseintäkter		1 109 019	1 110 777
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 190 424	-428 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 216	-231 005
Personalkostnader	Not 6	-54 582	-52 776
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 850	-246 850
Summa rörelsekostnader		-1 700 072	-959 617
RÖRELSERESULTAT		-591 053	151 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 812	-161 731
Summa finansiella poster		-76 795	-161 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-667 848	-10 567
ÅRETS RESULTAT		-667 848	-10 567

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 140 277	25 387 127
Summa materiella anläggningstillgångar	25 140 277	25 387 127
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 143 077	25 389 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	808 710	1 202 246
Summa kortfristiga fordringar	808 710	1 202 246
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	21 256	21 256
Summa kassa och bank	21 256	21 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	829 966	1 223 503
SUMMA TILLGÅNGAR	25 973 043	26 613 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 552 539	20 552 539
Fond för yttre underhåll	1 331 789	1 167 763
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	21 884 328	21 720 302
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 626 018	-1 451 425
Årets resultat	-667 848	-10 567
Summa fritt eget kapital	-2 293 866	-1 461 992
SUMMA EGET KAPITAL	19 590 462	20 258 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	6 200 000	6 200 000
	Not 12,13	
Summa långfristiga skulder	6 200 000	6 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	53 428	33 202
Skatteskulder	3 550	3 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 603	118 592
	Not 14	
Summa kortfristiga skulder	182 581	155 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 973 043	26 613 429

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 anspråktagande 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	114 år	114 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år
Balkonger	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 108 553	1 075 557
Hyror bostäder	0	35 156
Öresutjämning	66	65
	1 108 619	1 110 777

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	400	0
	400	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 688
	Hissbesiktning	1 721	1 541
	Gemensamma utrymmen	11 609	0
	Sophantering	2 153	0
	Gård	459	0
	Serviceavtal	6 173	6 892
	Förbrukningsmateriel	3 354	0
	Brandskydd	2 755	1 458
		28 224	21 926
	Reparationer		
	Tvättstuga	34 700	0
	Entré/trapphus	9 509	10 112
	Lås	3 768	0
	VVS	5 844	0
	Ventilation	21 943	2 000
	Hiss	21 574	5 339
	Balkonger/altaner	6 450	0
	Mark/gård/utemiljö	1 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 042
		104 788	28 493
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	81 506	0
	Ventilation	66 924	0
	Hiss	558 188	11 250
	Fönster	0	15 074
		706 618	26 324
	Taxebundna kostnader		
	El	37 822	30 106
	Värme	149 958	142 193
	Vatten	52 397	55 061
	Sophämtning/renhållning	27 837	27 394
	Grovsopor	2 474	3 589
		270 488	258 343
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 783	21 357
	Kabel-TV	21 088	35 723
		42 871	57 080
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 436	36 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 190 424	428 986

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	3 459
	Tele- och datakommunikation	4 635	6 272
	Föreningskostnader	2 450	4 241
	Fritids- och trivselkostnader	335	511
	Förvaltningsarvode	162 638	149 008
	Administration	1 448	4 813
	Konsultarvode	30 375	57 988
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	144
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		208 216	231 005
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 426	42 427
	Sociala kostnader	12 156	10 349
		54 582	52 776
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	170 123	170 123
	Förbättringar	76 727	76 727
		246 850	246 850
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 399 240	27 399 240
	Utgående anskaffningsvärde	27 399 240	27 399 240
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 012 113	-1 765 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 850	-246 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 258 963	-2 012 113
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 140 277	25 387 127
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
		41 000 000	41 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 000 000	41 000 000
		41 000 000	41 000 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	11 729	11 449	
	Klientmedel hos SBC	796 981	1 190 797	
		808 710	1 202 246	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 167 763	977 413	
	Reservering enligt stadgar	190 350	190 350	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 324	0	
	Vid årets slut	1 331 789	1 167 763	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	1,360 %	1 450 000	1 450 000
	SEB	1,120 %	3 100 000	3 100 000
	SEB	1,350 %	1 650 000	1 650 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 200 000	6 200 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			6 200 000	6 200 000
				Villkors- ändringsdag
				2020-01-28
				2020-03-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	1 235	1 139
	Avgifter och hyror	84 942	78 027
		125 603	118 592

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Spolning avloppsstammar
- Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren
- Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning
- Energideklaration
- OVK besiktning

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14/4 2019



Anna Margareta Antby
Ledamot



Ulla Maj-Lis Edvardsson
Ledamot



Karin Elisabet Forsman
Ledamot



Jenny Maria Agnetha Hoffmann
Ledamot



Edvin Samuel Johansson
Ledamot



John Erik Gunnar Skötte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019



Mikaela Anna Elisabeth Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

BRF RICHERTSGATAN 12, Organisationsnummer 769608-9114

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12, bokföringsår 2018.01.01-2018.12.31. I samband med det har jag även tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden samt föreningens räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsen förslag till resultatdisposition.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-04-17



Mikaela Lindström