

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄSTBACKEN**

ÅRSREDOVISNING 2018



BRF Hästbacken

Org.nr. 716444-1094

Kungsgatan 6A

411 19 Göteborg

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018-01-01-2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästbacken ger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Ekonomi	5
Väsentliga händelser	6
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27; på stämman var 7 av 18 röstberättigade medlemmar representerade.

STYRELSE

Styrelse och suppleanter

Mats Svanberg	Ordförande
Caroline Atelius	Sekreterare
Jan Malmberg	Kassör
Totte Johansson	Intendent
Pär Johansson	Suppleant
Evelina Grenelle	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Svanberg, Totte Johansson och Pär Johansson.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två i förening ordinarie ledamöter i styrelsen, dvs. ordförande, sekreterare, kassör och intendent.

Under 2009 startade styrelsen en ny rutin att bjuda in bostadsrättsinnehavare till styrelsemötena. Syftet var att få en helhetsbild över hur medlemmarna trivs i föreningen och få förslag till förbättringar.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Helena Adrian, Adrian & Partners AB.

Antal Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 18 stycken. Två lägenheter har överlåtits 2018. Nya medlemmar är Anne-Kristine Toussaint och Olov Gudmundson i lägenhet 16 och Helena Gyllensvärd i lägenhet 4.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jan Malmberg, kassör.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Typ
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Göteborgs Energi	Värme och El
Göteborgs Stad Park och Natur	Snöröjning, halkbekämpning och städning av gångbanor
Stena Recycling AB (IL Recycling AB)	Återvinning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Utellus AB (OX2 Vindel AB)	El
Telia	TV, bredband och telefoni
Renova	Sophämtning och återvinning
Åkerfeldts Bygg & Fastighet AB	Fastighetsskötsel och trappstädning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens försäkringsavtal för fastigheten ingår även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen är medlem i Sveriges Fastighetsägare.

Fritidsaktiviteter

Under 2018 har vi haft två städdagar. Ungefär hälften av föreningens lägenheter har deltagit. Trivselkommittén avser fortsätta med dessa städdagar då de förutom att skicket på gården, gemensamma utrymmen mm blir bättre, bidrar till att vi får träffas och diskutera önskemål på lite längre sikt.

Övrigt

Under året engagerade styrelsen en konsult från Sustend för att upprätta en underhållsplan. Den upprättade underhållsplanen startar 2019-01-01 och sträcker sig 30 år framåt. M

**Verksamheten**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten "Göteborg inom Vallgraven 45:1" på hörnet av Kungsgatan och Ingenjörsgatan, fastigheten uppfördes med start 1903. På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Kungsgatan 6A och Ingenjörsgatan 10.

Bostadshusen innehåller 18 lägenheter, 10 på Kungsgatan 6A och 8 på Ingenjörsgatan 10, alla bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 stycken lokaler:

- Restaurangen 218 kvm: Restaurang Shiraz, DALP Konsulting AB har kontrakt som löper till 2019-11-30, med 9 månaders uppsägning.
- Tobaksaffären 29 kvm: Kungsgodis, ny innehavare från 2018-11-01, Matin Hashimi har kontrakt som löper till 2021-10-31, med 9 månaders uppsägning.
- Butiken 109 kvm: Tribe, Göteborgs Piercingförvaltning AB har kontrakt som löper till 2021-07-31 med 12 månaders uppsägning.

Alla kontrakten löper på 3 år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning.

Total lägenhetsyta:	1 771 kvm
Total lokalyta:	356 kvm
Total yta:	2 127 kvm

Under verksamhetsåret har underhåll och reparationer utförts i normal omfattning.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 52 908 000 kronor, därav byggnadsvärde 23 371 000 kronor och markvärde 29 537 000 kronor. Byggnadens bokförda värde före avskrivningar är 13 250 237 kronor, dvs 57% av taxeringsvärdet. Markens bokförda värde har skrivits upp med 14 904 198 kronor till 16 746 064 kronor och marken är därmed upptagen till 57% av taxeringsvärdet på samma sätt som byggnaden.

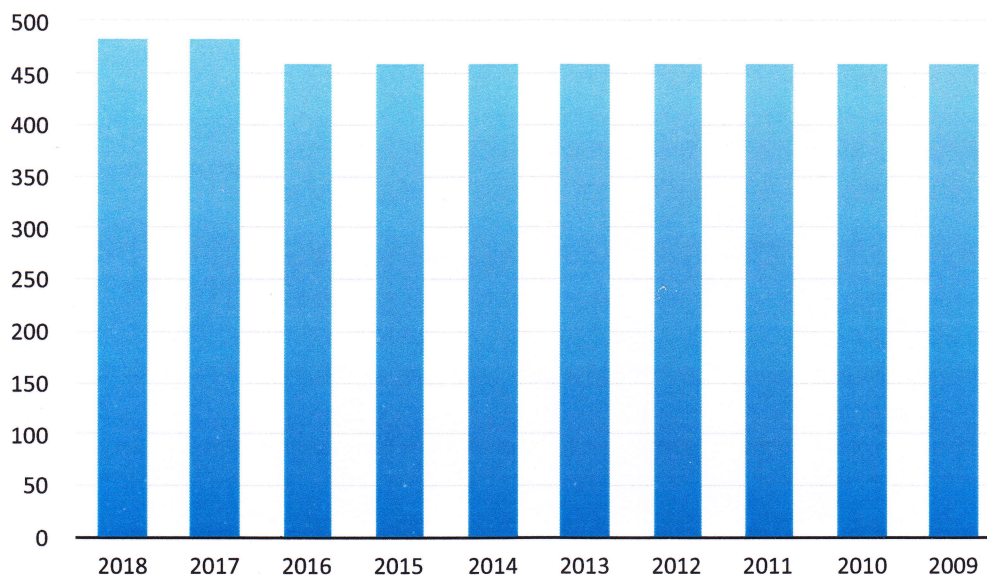
Uppskrivningen har påverkat soliditeten (tillgångar/eget kapital) som ökat från 0,3% till 0,7%. 



EKONOMI

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
1 Nettoomsättning, tkr	1 446	1 444	1 355	1 469	1 498	1 734	1 339	1 312	1 294	1 294
2 Rörelseresultat, tkr	200	132	155	-169	-341	-1 039	185	18	-133	52
3 Resultat efter finansiella poster, tkr	79	27	54	-359	-583	-1 315	-78	-236	-359	-179
4 Eget kapital, tkr	20 111	5 127	5 100	5 045	5 413	6 058	7 440	7 585	7 515	7 515
5 Taxeringsvärde, tkr	52 908	52 908	52 908	38 822	38 822	38 822	38 822	38 822	38 822	38 822
6 ----- varav byggnad, tkr	23 371	23 371	23 371	17 310	17 310	17 310	17 310	17 310	17 310	17 310
7 Soliditet	0,70	0,37	0,36	0,36	0,38	0,42	0,51	0,51	0,52	0,50
8 Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta	483	483	460	460	460	460	460	460	460	460
9 Intäkter/m ² (bostadsrättsyta+lokalyta)	675	667	635	628	611	624	625	615	608	607
10 Hyresintäkter lokaler/m ² lokalyta	1 631	1 585	1 507	1 465	1 365	1 439	1 447	1 390	1 348	1 337
11 Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 575	4 761	4 693	4 753	4 664	4 470	3 793	3 862	3 458	3 578
12 Bankskuld/m ² (bostadsrättsyta+lokalyta)	3 810	3 964	3 907	3 957	3 883	3 722	3 158	3 215	2 879	2 979
13 Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	0,15	0,16	0,16	0,22	0,21	0,20	0,17	0,18	0,16	0,16
14 Avsättning till yttre fond/m ² byggnadsyta	75	75	47	47	47	47	47	47	31	40
15 lanspråktagande av yttre fond/m ² byggnadsyta	0	0	0	0	0	0	0	82	113	66
16 Kapitaltillskott från medlemmar, tkr	329	229	229	421	194	206	255	203	212	213
17 Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	96	91	91	92	92	94	91	80	80

■ Årsavgifter kr/kvm



Årsavgiften var oförändrad 2018 och är kr 483:-/m² bostadslägenhetsyta.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts (åtgärder under tidigare verksamhetsår kursiverade):

Åtgärd	År	Kommentar
<i>Renovering av fasad</i>	2007	<i>Fogning av fasad mot Ingenjörsgatan</i>
<i>Renovering av fasad</i>	2008	<i>Fogning av fasad mot Kungsgatan</i>
<i>Uppsättning av ny gårdsbelysning</i>	2008	
<i>Målning av fönster</i>	2009	
<i>Underhåll av värmesystem</i>	2009	<i>Underhåll av cirkulationspumpar, byte av vissa radiatorer och byte av samtliga termostater</i>
<i>Renovering av tobaksaffär</i>	2009	<i>Renovering av lokalen vid byte av hyresgäst</i>
<i>Utbyte av portar Ingenjörsgatan</i>	2010	<i>Ny port mot trapphuset och mot gången mot Ingenjörsgatan</i>
<i>Renovering av trapphuset Ingenjörsgatan</i>	2011	
<i>Målning av fönster och fasad mot gården</i>	2011	
<i>Renovering av ventilation i tvättstuga</i>	2012	
<i>Fastigheten anslöts till Telias fibernät</i>	2013	<i>Samtliga lägenheter, föreningslokalen och affärslokalerna har egen fiberanslutning.</i>
<i>Renovering av trapphuset Kungsgatan</i>	2013	
<i>Renovering av balk i fasad mot Ingenjörsgatan</i>	2014	
<i>Målning av fönster och delar av tak</i>	2014	
<i>Renovering av balk i fasad mot Kungsgatan</i>	2015	
<i>Målning av fönster</i>	2015	
<i>Relining av avloppsrör</i>	2015	
<i>Ventilation mellan Tribe och källare</i>	2015	
<i>OVK-mätning och justering</i>	2015	
<i>Dränering i källare, renovering av golv</i>	2015	
<i>Bättringsmålning och lagning av puts i källare</i>	2015	
<i>Bättringsmålning av trapphusen</i>	2016	
<i>Bättringsmålning av taket</i>	2016	
<i>Målning av fönster</i>	2016	
<i>Åtgärder för att eliminera olägenheter av lukt från restaurangens kök</i>	2016	
<i>Renovering av tvättstugan.</i>	2017	<i>Lokalen har fått nytt golv och väggar och tak har renoverats. Helt ny maskinutrustning har installerats. Den nya maskinutrustningen är av väsentlig högre kvalitet och har avsevärt högre kapacitet än den gamla maskinparken.</i>
<i>Installation av ventilation på vindarna</i>	2018	

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade åtgärder redovisas i Not 22, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.



BRF Hästbacken

Org.nr. 716444-1094

Kungsgatan 6A

411 19 Göteborg

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital

	Bundna medel	Ansamlad förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	8 373 862	-3 274 174	27 248	5 126 936
Uppskrivningsfond	14 904 198			14 904 198
Föregående års resultat		27 248	-27 248	
Årets resultat			79 404	79 404
Fond för yttre underhåll	159 000	-159 000		
Vid årets slut	23 437 060	-3 405 926	79 404	20 110 538

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan är föreskrivet i stadgarna.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Ansamlad förlust	-3 405 926
Årets resultat	79 404
	<u>-3 326 522</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll.	159 000
Balanseras i ny räkning	-3 485 522
	<u>-3 326 522</u>

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 446 367	1 443 843
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 446 367	1 443 843
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-701 059	-644 182
Personalkostnader	3	-42 999	-42 999
Periodiskt underhåll	4, 5	-271 387	-348 992
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-71 146	-70 750
Avskrivningar	6	-159 453	-205 190
		-1 246 044	-1 312 113
Rörelseresultat		200 324	131 730
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	11	0	5
Räntekostnader	12	-120 920	-104 487
		-120 920	-104 482
Resultat efter finansiella poster		79 404	27 248
Årets resultat		79 404	27 248



BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	11 660 400	11 819 852
Mark	10	16 746 064	1 841 866
Markanläggning	8	0	0
Maskiner och inventarier	9	0	0
		28 406 464	13 661 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i O2 El Ekonomisk förening	20	105 700	105 700
		105 700	105 700
Summa anläggningstillgångar		28 512 164	13 767 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 086	55 941
Övriga fordringar	14	20 004	4
		79 090	55 945
Kassa och bank	15	109 681	134 187
Summa omsättningstillgångar		188 771	190 132
Summa tillgångar		28 700 935	13 957 550

**BALANSRÄKNING FORTS.**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 514 862	7 514 862
Uppskrivningsfond	10	14 904 198	0
Fond för yttre underhåll		1 018 000	859 000
		23 437 060	8 373 862
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 405 926	-3 274 174
Årets resultat		79 404	27 248
		-3 326 522	-3 246 926
Summa eget kapital		20 110 538	5 126 936
Långfristiga skulder			
Reverslån	18	7 774 748	8 003 448
Depositioner	19	121 250	106 250
Summa långfristiga skulder		7 895 998	8 109 698
Kortfristiga skulder			
Reverslån	18	328 700	428 700
Leverantörsskulder		78 172	37 504
Övriga skulder	17	23 866	36 038
Skatteskulder		3 870	5 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	259 792	213 484
Summa kortfristiga skulder		694 399	720 916
Summa eget kapital och skulder		28 700 935	13 957 550

✓



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder

Byggnader	133 år
Ombyggnader/Standardförbättringar	10 år
Maskiner i tvättstuga	15 år
Inventarier	5 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreskrift i föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1, Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	855 012	855 012
Hyror lokaler	580 522	564 351
Övriga avgifter	3 790	11 980
Balkonggruppen: Intäkter	7 043	12 500
Brutto	1 446 367	1 443 843
Avsättning till fond för inre underhåll	0	0
	0	0
Summa	1 446 367	1 443 843

**Not 2, Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	-26 565	-28 990
Renhållning och städning	-68 673	-64 006
Uppvärmning	-210 524	-202 177
El för drift	-22 711	-22 133
Vatten	-79 801	-75 865
Sophämtning	-83 550	-79 980
Bredband och kabel-TV	-73 421	-73 368
Försäkringspremie fastighet	-37 830	-37 292
Medlemsavgift SFÄF	-7 745	-6 550
Förvaltningskostnader	-42 701	-8 193
Övriga driftkostnader	-17 538	-10 626
Arvode till revisor	-30 000	-35 002
Summa	-701 059	-644 181,85

Not 3, Löner, arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	-34 140	-34 140
Sociala kostnader	-8 859	-8 859
Summa	-42 999	-42 999

Not 4, Reparationer och underhåll

	2018	2017
Fasad och fönster	-21 341	-20 716
Trapphus	-56 635	-36 521
Tvättstuga	-3 536	-214 811
Hiss	-7 966	-4 924
Portar och teleanläggning	-4 666	-3 025
VVS	-10 568	-1 694
Elinstallation	0	0
Gård och gemensamma utrymmen	-160 305	-54 801
Balkonggruppen: Kostnader	-6 370	-12 500
Summa	-271 387	-348 992

Not 5, Underhåll av större omfattning

2018

**Not 6, Avskrivningar**

	%	2018	2017
Byggnader	0,75	-99 377	-99 377
Byggnader, trapphus	10	-38 018	-38 018
Byggnader, tvättmaskiner och torktumlare	6,67	-22 058	-11 023
Markanläggningar	10	0	-56 772
Summa		-159 453	-205 190

Not 7, Byggnader

	2018	2017
Anskaffningsvärde	13 961 119	13 250 237
Årets inköp	0	330 700
Omklassificeringar, trapphus	0	380 182
	13 961 119	13 961 119
Avgår ackumulerade avskrivningar	-2 141 267	-1 774 559
Årets avskrivning:		-148 418
Byggnader	-99 377	0
Byggnader, trapphus	-38 018	0
Byggnader, tvättmaskiner och torktumlare	-22 058	0
Omklassificeringar, trapphus	0	-218 290
	-2 300 720	-2 141 267
Bokfört värde	11 660 400	11 819 852

Not 8, Markanläggningar

	2018	2017
Anskaffningsvärde	664 865	1 045 047
Omklassificeringar, trapphus	0	-380 182
	664 865	664 865
Avgår ackumulerade avskrivningar	-664 867	-826 385
Årets avskrivning	0	-56 772
Omklassificeringar, trapphus	0	218 290
	-664 867	-664 867
Bokfört värde	0	0

Not 9, Maskiner och inventarier

	2018	2017
Anskaffningsvärde	0	26 321
Utrangering	0	-26 321
	0	0
Bokfört värde	0	0

**Not 10, Mark**

	2018	2017
Anskaffningsvärde	1 841 866	1 841 866
Uppskrivning	14 904 198	0
	16 746 064	1 841 866
Bokfört värde	16 746 064	1 841 866

Not 11, Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	0	5
Summa	0	5

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	-120 920	-104 487
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	-120 920	-104 487

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda försäkringspremier - Länsförsäkringar/Anticimex	46 850	43 704
Bredband och kabel-TV	12 236	12 237
Summa	59 086	55 941

Not 14, Övriga fordringar

	2018	2017
Saldo skattekonto	4	4
Skattefordringar	0	0
Kundfordringar, deposition	20 000	0
Summa	20 004	4

Not 15, Kassa och bank

	2018	2017
Kassa	0	0
SEB Checkräkning	109 172	133 678
SEB Sparkonto	509	509
Summa	109 681	134 187

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förutbetalda hyror	55 865	52 826
Förutbetalda avgifter	59 894	55 347
Övriga interimsskulder	144 033	105 311
Summa	259 792	213 484

**Not 17, Övriga skulder**

	2018	2017
Övriga skulder	23 866	28 995
Balkonggruppen	0	7 043
Summa	23 866	36 038

Not 18, Reverslån

	Belopp	Räntesats	Ränte- och villkorsändring
SEB Bolån 25220234	870 113	1,61 %	2020-12-28
SEB Bolån 26615054	1 041 280	1,36 %	2020-04-28
SEB Bolån 26615127	1 092 000	1,61 %	2020-12-28
SEB Bolån 30118006	886 500	1,55 %	2019-03-28
SEB Bolån 33098928	425 240	1,61 %	2020-12-28
SEB Bolån 33990391	1 416 365	1,62 %	2020-09-28
SEB Bolån 36011637	607 380	1,55 %	2019-03-28
SEB Bolån 36282649	606 250	1,34 %	2020-04-28
SEB Bolån 37419729	464 320	1,01 %	2019-05-28
SEB Bolån 38938010	444 000	1,49 %	2020-06-28
SEB Bolån 41131128	250 000	1,41 %	2019-05-28
Totalt lånebelopp/Snittränta	8 103 448	1,50 %	

328 700 kr avser årets amorteringar och redovisas därför som kortfristig skuld.

Not 19, Depositioner

Föreningen har mottagit deponerade medel, som säkerhet för hyror, av Restaurang Shiraz (DALP Konsulting AB), Tribe (Göteborg Piercingförvaltning AB) samt Kungsgodis (Matin Hashimi) om sammantaget 121 250 kr.

Not 20, Andelar i O2 Ei Ekonomisk förening

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	105 700	105 700
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Summa	105 700	105 700

Not 21, Ställda säkerheter

	2018	2017
Ställda säkerheter/Fastighetsinteckningar	9 601 000	9 601 000



BRF Hästbacken

Org.nr. 716444-1094

Kungsgatan 6A

411 19 Göteborg

Not 22, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Åtgärd	År
Utförda arbeten: Renovering av trapphus Ingenjörsgatan, nya golv och snickerier.	2019
Planerade arbeten: Renovering av tegelfasad, renovering och omfogning natursten bottenvåningen, renovering av tak, installation av solceller, renovering av balkong vån. 5, målning av husvägg innergård.	2019
Byte av fönster.	2020

Avgifter

Årsavgifterna hölls oförändrade och uppgår under året 2018 till i genomsnitt kr 483:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Göteborg 2019-03-30



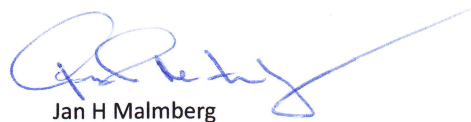
Mats Svanberg



Caroline Atelius

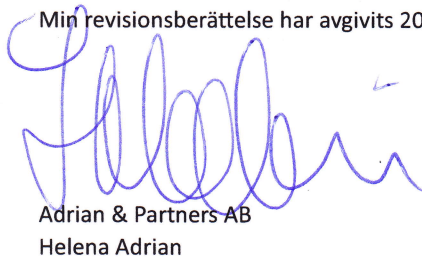


Totte Johansson



Jan H Malmberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-01



Adrian & Partners AB
Helena Adrian