Å R S R E D O V I S N I N G

för

Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 35

Org.nr. 769618-5920

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-01. Förvärv av fastigheten Bagaregården 12:13 skedde 2017-02-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Förenings säte är Göteborg

Styrelsen

Niclas Bergman	Ledamot	Ordförande
Alexandra Razzano	Ledamot	Sekreterare
Asdis Kristinsdottir	Ledamot	Kassör
Niklas Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet Bagaregården 12:13 förvärvades 2017-02-28. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus. Värdeår är 1960.

Byggnadens yta är 778 m2 varav all yta är lägenhetsyta. Inga lokaler finns.

Lägenheter
Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:
1 rok: 0
2 rok: 4
3 rok: 5
4 rok: 2

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts samt planeras. Fastigheten genomgick komplett rotrenovering av tidigare hyresvärd 1981.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation och målning av plåttak, rengöring av mossa på takpannor samt rensning av hängrännor och stuprör.	2017	
Ny dränering och tätning av källarvägg framsida.	2015	Utfört av tidigare hyresvärd
Lagning och målning av väggar i portgång.	2013	Utfört av tidigare hyresvärd
Rotrenovering av fastigheten. Nytt tak, fasad, VVS- och el-stammar, fönster, ventilation m.m.	1981	Utfört av tidigare hyresvärd

Planerat underhåll
Föreningen följer en 10 årig underhållsplan enligt föreningens ekonomiska plan. Arbete med att ta fram en 20-30 årig underhållsplan pågår.

Förvaltning
Föreningen tillämpar självförvaltning för den ekonomiska förvaltningen samt i så lång utsträckning som möjligt även för fastighetsförvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017-02-28 genomfördes en ombildning från hyresrättsförening till bostadsrättsförening på Uddevallagatan 35. Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 35, som varit en vilande förening sedan 2008, förvärvade fastigheten Bagaregården 12:13 från tidigare hyresvärden Fastighets AB Bratten.

10 lägenheter valde att delta i ombildningen och upplåts med bostadsrätt samt 1 lägenhet upplåts fortsatt med hyresrätt.

Under sommaren 2017 genomförde föreningen sitt första underhåll på föreningens hus då plåttaket på takkuporna reparerades från begynnande rostskador och målades. Takpannorna rengjordes från mossa samt hängrännor och stuprör rensades.

Under föreningens första år genomfördes även två gårdsstädningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Byte av central ventilationsfläkt på taket, rengöring av ventilationsrör i samtliga lägenheter samt OVK.

Underhållsspolning av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10
Överlåtelser under året: 1

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Framtida utveckling
Föreningen har en fond för yttre underhåll som uppgår till 1 100 000 kr vilket innebär att vi har god likviditet inför framtida planerade och eventuellt oförutsedda utgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 925 619	0	1 100 000	0	0
Ökning av insatskapital	0	2 181			
Årets resultat					23 596
Belopp vid årets utgång	21 925 619	2 181	1 100 000	0	23 596

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
årets resultat	23 596
	23 596
Styrelsen föreslår att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	
reservering till fond för yttre underhåll	23 596
	23 596

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		494 909
		494 909
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader fastigheten		-170 648
Övriga externa kostnader		-41 267
Personalkostnader		-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 282
		-374 910
Rörelseresultat		119 999
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 403
		-96 403
Resultat efter finansiella poster		23 596
Årets resultat		**23 596**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2	30 272 343
		30 272 343
Summa anläggningstillgångar		30 272 343
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		
Kassa och bank		1 285 069
Summa kassa och bank		1 285 069
Summa omsättningstillgångar		1 285 069
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 557 412**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		21 925 619
Upplåtelseavgifter		2 181
Fond för yttre underhåll		1 100 000
		23 027 800
Fritt eget kapital		
Årets resultat		23 596
		23 596
Summa eget kapital		23 051 396
Långfristiga skulder	3	
Skulder till kreditinstitut		8 153 252
Summa långfristiga skulder		8 153 252
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		12 010
Skulder till koncernföretag		160 000
Övriga skulder		93 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 541
Summa kortfristiga skulder		352 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 557 412**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		119 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		143 282
Erlagd ränta		-96 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		166 878
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		12 010
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		340 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		519 642
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	2	-30 412 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 412 625
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser		23 025 619
Upplåtelseavgifter		2 181
Upptagna långfristiga lån		10 500 000
Amortering långfristiga lån		-2 349 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 178 052
Förändring av likvida medel		1 285 069
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		**1 285 069**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31
Inköp	30 412 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 412 625
Årets avskrivningar	-143 282
Utgående redovisat värde	30 272 343
Redovisat värde byggnader	15 433 771
Redovisat värde mark	14 838 572
	30 272 343

Not 3 Långfristiga skulder

Föreningen amorterar lånet med 84 000 kr per år.

Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Göteborg

Niclas Bergman Asdis Kristinsdottir

Alexandra Razzano

Min revisionsberättelse har lämnats den

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor