

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att förvalta fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, hyror och andra intäkter samt se till att ekonomin är god. Via föreningens intäkter ska fastighetens löpande drift-, underhåll- och kapitalkostnader finansieras. Styrelsen gör därför årligen en budget som ligger till grund för dessa utgifter.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som genomförs. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 100 kr/lägenhet den 1 februari 2020.

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 2003-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs samfällighetsförening och Barchmans plats. Samfälligheten förvaltar kajer, sopsug, parkering, park och gator.

Styrelsen

Karl Lennart Ring
Sten Ivar Alfvenhjelm
Lars Anders Belfrage
Dennitz Lennart Fredriksson
Bo Thomas Ivarsson
Ulf Daniel Larsson
Nils Peter Henrik Lorenzson
Elsa Modin
Lars-Inge Persson

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Slutade den 31 januari

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Anders Belfrage, Karl Jonas Lennart Hann, Nils Peter Henrik Lorenzson, Elsa Modin, Lars-Inge Persson, Karl Lennart Ring, Eva-Carin Tengberg och Ted Victor Wennerqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Jonas Lennart Hann
Eva-Karin Tengberg
Ted Victor Wennerqvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Kerstin Björn
Monica Borg
Marianne Carlström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:25	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

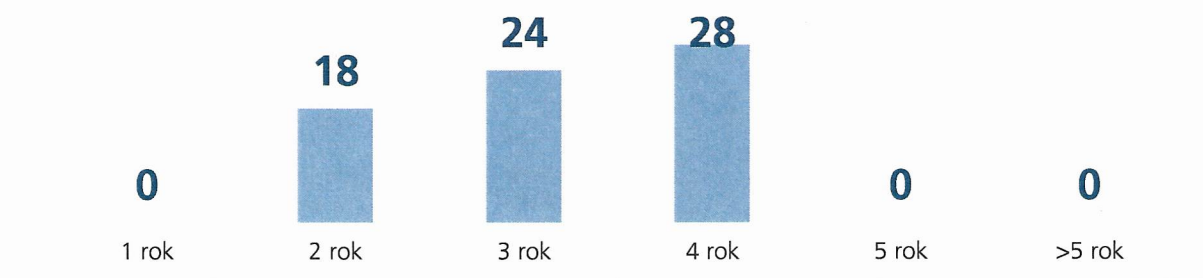
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 066 m², varav 5 356 m² utgör lägenhetsyta och 2 710 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



h *L. Ryg*

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	2020-10-31
Godisbutik	99 m ²	2022-09-30
Fastighetsmäklare	123 m ²	2021-05-31
Restaurang	221 m ²	2021-09-30
Revisor	76 m ²	2020-12-31
Caféverksamhet	98 m ²	2020-07-31
Solarium	59 m ²	2020-04-30
Tandläkare/Tandvård	421 m ²	2021-11-30
Hrm/Edag i Gbg AB	819 m ²	2022-06-30
Komponenttillverkare	154 m ²	2021-10-31
Fastighetsmäklare	242 m ²	2021-10-31
Serverrum	7 m ²	2021-09-30
Serverrum	7 m ²	2021-08-31
Fastighetsservice	56 m ²	2020-01-01
Livsmedelsbutik	286 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissrenovering	2018 - 2019
Fasadombyggnad	2016 - 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder		Kontinuerlig
Energioptimering		Kontinuerlig
Översyn av övriga fasader	2020-2021	
Översyn av betongskador i garaget	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB, APS och KTC
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Göteborgs Energi
Värme	Göteborgs Energi
Hissar	Vinga Hiss
Besiktning hiss	Kiwa
Porttelefon	Certego
Entrémattor	Björkmans mattor
TV, tele, IT	Bredbandsbolaget, ComHem och Telia
Sopor	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar

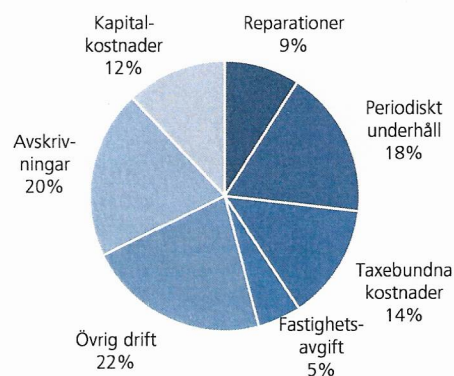
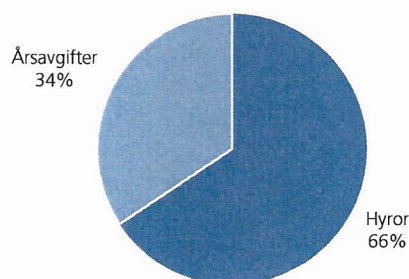
Föreningens ekonomi

Föreningen höjer årsavgiften med 100 kr per lägenhet den 1 februari 2020 på grund av gruppavtalet med Comhem.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 460 126	6 175 850
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 939 154	8 632 240
Finansiella intäkter	15 672	12 923
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 285
Medlemsinsatser	0	3 160 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	737 041
	8 954 825	12 550 490
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 365 492	5 290 645
Finansiella kostnader	951 817	952 580
Ökning av materiella anläggningstillgångar	715 077	1 022 988
Ökning av kortfristiga fordringar	32 533	0
Minskning av långfristiga skulder	0	4 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	743 197	0
	7 808 116	11 266 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 606 835	7 460 126
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 146 709	1 284 276

*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 1 377 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.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissrenoveringen har slutförts

Projekteringen av fortsatt fasadrenovering har genomförts

Konditionsbesiktning av betongskador i garaget

Fortsatt arbete med energioptimering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	591	592	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 792	1 641	1 651	1 695
Lån/m ² totalyta	10 352	10 163	10 649	11 259
Elkostnad/m ² totalyta	38	39	39	42
Värmekostnad/m ² totalyta	79	77	82	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	116	166	201
Soliditet (%)	45	45	42	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 040	935	-2 239	1 443
Nettoomsättning (tkr)	8 926	8 626	8 790	8 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 356 m² bostäder och 2 710 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	56 255 144	0	0	56 255 144
Upplåtelseavgifter	8 887 414	0	0	8 887 414
Fond för yttre underhåll	5 298 718	483 000	451 679	4 364 040
S:a bundet eget kapital	70 441 276	483 000	451 679	69 506 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-483 000	-483 000	483 000	-483 000
Årets resultat	1 040 387	1 040 387	-934 679	934 679
S:a fritt eget kapital	557 387	557 387	-451 679	451 679
S:a eget kapital	70 998 664	1 040 387	0	69 958 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 040 387
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 000
summa balanserat resultat	557 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 962 602
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 405 215
att i ny räkning överförs	0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

 L. Ring

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 926 030	8 626 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 124	6 035
Summa rörelseintäkter		8 939 154	8 632 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 872 024	-4 603 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 066	-502 029
Personalkostnader	Not 6	-184 403	-185 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 597 129	-1 467 259
Summa rörelsekostnader		-6 962 621	-6 757 905
RÖRELSERESULTAT		1 976 533	1 874 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 672	12 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 817	-952 580
Summa finansiella poster		-936 145	-939 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 040 387	934 679
ÅRETS RESULTAT		1 040 387	934 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 074 009	147 460 242
Pågående byggnation	Not 9	0	495 818
Summa materiella anläggningstillgångar		147 074 009	147 956 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 077 509	147 959 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 564 226	1 405 973
Summa kortfristiga fordringar		4 564 246	1 405 973
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
		500 000	500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 479 986	6 459 017
Summa kassa och bank		4 479 986	6 459 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 544 232	8 364 990
SUMMA TILLGÅNGAR		156 621 741	156 324 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 142 558	65 142 558
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 298 718	4 364 040
Summa bundet eget kapital		70 441 276	69 506 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 000	-483 000
Årets resultat		1 040 387	934 679
Summa fritt eget kapital		557 387	451 679
SUMMA EGET KAPITAL		70 998 664	69 958 277
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	83 500 000	83 500 000
Summa långfristiga skulder		83 500 000	83 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		273 155	1 027 007
Skatteskulder		810 327	794 072
Övriga skulder		287 765	197 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	751 830	847 941
Summa kortfristiga skulder		2 123 077	2 866 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 621 741	156 324 550

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	5-100 år	5-100 år
Hissanläggning	20 år- Fullt avskriven	10 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Ventilation	10-20 år	10 -20år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Parkering	10 år	10 år

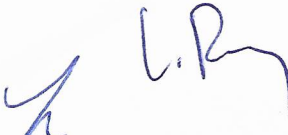
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 063 339	3 038 779
Hyror bostäder	326 997	357 251
Hyror lokaler momspliktiga	4 179 784	3 940 825
Hyror lokaler	754 044	752 001
Hyror garage	594 400	586 200
Hyror förråd	6 000	6 000
Hyesrabatt	-1 616	-60 930
Elintäkter	3 000	6 000
Öresutjämning	82	78
	8 926 030	8 626 205

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	6 160	3 035
	Övriga intäkter	6 964	3 000
		13 124	6 035

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	435 713	420 891
	Fastighetsskötsel beställning	239 983	221 763
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 042
	Mattvätt/Hyrmattor	41 759	33 958
	Hissbesiktning	8 527	15 645
	Myndighetstillsyn	1 166	1 036
	Gemensamma utrymmen	33 146	8 179
	Sophantering	0	1 336
	Gård	16 514	37 220
	Serviceavtal	207 607	168 628
	Förbrukningsmateriel	42 152	44 302
	Brandskydd	3 730	0
		1 030 297	969 001
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 751	0
	Hyreslägenheter	10 998	13 471
	Lokaler	148 151	139 969
	Tvättstuga	1 306	0
	Sophantering/återvinning	25 922	6 207
	Entré/trapphus	16 950	22 339
	Lås	62 707	20 023
	VVS	253 825	72 069
	Värmeanläggning/undercentral	48 491	64 911
	Ventilation	82 996	96 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 597
	Hiss	6 064	33 981
	Mark/gård/utemiljö	28 855	0
	Garage/parkering	425	5 003
	Vattenskada	24 051	0
		714 492	485 770
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	24 753
	VVS	272 428	0
	Hiss	819 538	1 156 909
	Fasad	136 911	55 921
	Mark/gård/utemiljö	176 337	213 585
		1 405 215	1 451 168



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
forts			
	Taxebundna kostnader		
	El	305 616	322 882
	Värme	640 927	632 486
	Vatten	138 711	142 552
	Sophämtning/renhållning	11 259	16 609
	Grovsopor	0	3 953
		1 096 512	1 118 483
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 427	63 404
	Samfällighetsavgift	42 208	36 125
	Kabel-TV	94 045	76 361
	Bredband	5 318	5 318
		212 998	181 209
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	412 510	397 817
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 872 024	4 603 447

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 125	2 688
	Medlemsinformation	6 118	0
	Tele- och datakommunikation	30 626	34 745
	Juridiska åtgärder	0	24 495
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 227
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 805	20 127
	Föreningskostnader	54 330	37 484
	Styrelseomkostnader	752	16 000
	Fritids- och trivselkostnader	35 074	53 999
	Förvaltningsarvode	126 563	122 686
	Administration	17 819	39 358
	Konsultarvode	5 789	142 080
	Föreningsavgifter	0	200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 940
		309 066	502 029

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	148 500	150 300
	Sociala kostnader	35 903	34 869
		184 403	185 169

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 403 550	1 317 778
	Förbättringar	193 578	149 481
		1 597 129	1 467 259

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 307 766	158 780 596
	Nyanskaffningar	1 210 895	527 170
	Utgående anskaffningsvärde	160 518 661	159 307 766
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 847 523	-10 380 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 597 129	-1 467 259
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 444 652	-11 847 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 074 009	147 460 242
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 812 148	22 812 148
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	119 605 000	97 775 000
	Taxeringsvärde mark	83 007 000	56 514 000
		202 612 000	154 289 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	171 000 000	124 000 000
	Lokaler	31 612 000	30 289 000
		202 612 000	154 289 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	495 818
		0	495 818

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	4 250	305
	Skattekonto	432 983	401 421
	Momsavräkning	0	2 994
	Klientmedel hos SBC	4 126 849	1 001 109
	Fordringar	144	144
		4 564 226	1 405 973

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Nordea	500 000	505 921	500 000
	Bostadsobligationsfond			
		500 000	505 921	500 000

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 364 040	6 603 091
	Reservering enligt stadgar	483 000	483 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 902 846	1 156 255
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 451 168	-3 878 306
	Vid årets slut	5 298 718	4 364 040

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,430 %	22 500 000	22 500 000	2022-12-01
SBAB	1,610 %	10 000 000	10 000 000	2023-01-09
Nordea	0,640 %	20 000 000	30 000 000	2023-06-21
Handelsbanken	1,550 %	15 000 000	15 000 000	2021-03-30
SBAB	0,660 %	6 000 000	6 000 000	2020-03-20
Nordea	0,570 %	10 000 000	0	2020-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		83 500 000	83 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		83 500 000	83 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 500 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	85 140	112 086
Avgifter och hyror	650 172	735 855
Fasad	16 518	0
	751 830	847 941

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

En Fasadrenovering planeras under starta under hösten 2020 och vara avslutad våren 2021

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 3 2020



Karl Lennart Ring
Ordförande



Sten Ivar Alfvenhjelm
Ledamot



Lars Anders Belfrage
Ledamot



Dennitz Lennart Fredriksson
Ledamot



Lars-Inge Persson
Ledamot



Ulf Daniel Larsson
Ledamot

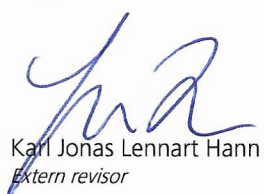


Nils Peter Henrik Lorenszon
Ledamot



Elsa Modin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2020



Karl Jonas Lennart Hann
Extern revisor



Eva-Karin Tengberg
Intern revisor