

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jättegrytan 2

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 2018 och 2025.
- 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.
- 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 2000-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-15 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Thomas Bengtsson	Ledamot
Christina Färnlöf	Ledamot
Hans Karstorp	Ledamot
Gabriella Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Carlsson	Ordinarie Intern
---------------	------------------

##### Valberedning

Anne-Bell Åberg	Sammanställande
-----------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bö 33:9	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

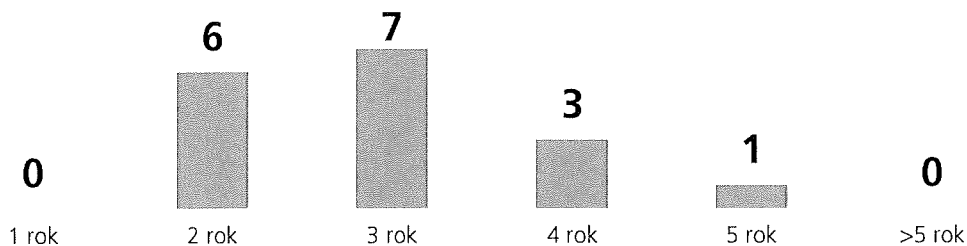
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 662 m<sup>2</sup>, varav 1 632 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 30 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Källarförråd	9 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rengöring och polering av trapphus	2018
Översyn ventilationssystem	2018 - 2019
Nytt cykelförråd på gården	2017
Renovering av fönster	2016
Översyn av fönster	2015
Uppdatering av larmsystem	2015
Renovering torkrum	2014
Bredband och IP telefoni	2014
Portkods-system	2013
Ny entrédörr	2013
Stuprör mot gård	2013
Blästring av tak	2011
Omfogning av fasad	2009

Planerat underhåll	År
Nya stuprör	2019/20
Elcentral hiss	2019/20
Översyn balkonger	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

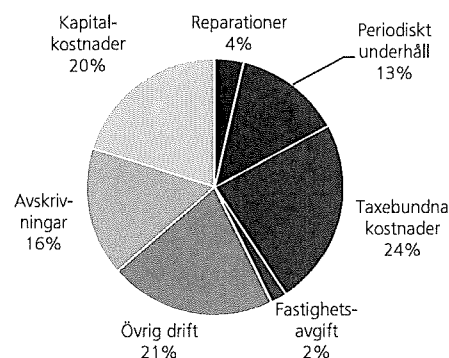
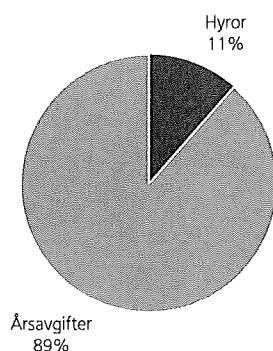
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 214 293</b>	<b>1 885 589</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 149 008	1 153 824
Finansiella intäkter	0	55
Minskning kortfristiga fordringar	3	21
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 668
	<b>1 149 011</b>	<b>1 188 568</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	737 907	623 384
Finansiella kostnader	232 611	236 479
Minskning av kortfristiga skulder	31 815	0
	<b>1 002 333</b>	<b>859 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 360 972</b>	<b>2 214 293</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>146 679</b>	<b>328 705</b>

\*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

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	660	660	660	660
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	947	938	932	1 170
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 791	5 791	5 791	5 791
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	100	106	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	32	35	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	140	142	142	148
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	100	109	122
Nettoomsättning (tkr)	1 146	1 145	1 144	1 139

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 632 m<sup>2</sup> bostäder och 30 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 961 418	0	0	18 961 418
Fond för yttre underhåll	440 725	92 766	-67 099	415 058
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 402 143</b>	<b>92 766</b>	<b>-67 099</b>	<b>19 376 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-891 815	-92 766	167 506	-966 555
Årets resultat	-9 066	-9 066	-100 407	100 407
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-900 881</b>	<b>-101 832</b>	<b>67 099</b>	<b>-866 148</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 501 262</b>	<b>-9 066</b>	<b>0</b>	<b>18 510 328</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 066
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-799 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 766
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-900 881</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

156 375
<b>-744 506</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 659	1 144 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 349	9 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 149 008</b>	<b>1 153 824</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-691 820	-577 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 087	-46 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 556	-193 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-925 463</b>	<b>-816 993</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>223 545</b>	<b>336 831</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 611	-236 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 611</b>	<b>-236 424</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 066</b>	<b>100 407</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 066</b>	<b>100 407</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	25 186 193	25 373 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 186 193</b>	<b>25 373 749</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 186 193</b>	<b>25 373 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	11	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 209 140	2 062 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 209 151</b>	<b>2 062 475</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	151 927	151 927
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>151 927</b>	<b>151 927</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 361 078</b>	<b>2 214 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 547 271</b>	<b>27 588 152</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 961 418	18 961 418
Fond för yttre underhåll	Not 10	440 725	415 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 402 143</b>	<b>19 376 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-891 815	-966 555
Årets resultat		-9 066	100 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-900 881</b>	<b>-866 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 501 262</b>	<b>18 510 328</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 894 432	8 894 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 894 432</b>	<b>8 894 432</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		50 008	74 466
Skatteskulder		1 323	2 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	100 246	106 649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>151 577</b>	<b>183 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 547 271</b>	<b>27 588 152</b>



## 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	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Larm	10 år	10 år
Porttelefon	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 014 021	1 014 021
Hyror bostäder	111 028	110 021
Hyror lokaler	8 235	8 220
Hyror garage	12 360	12 360
Öresutjämning	15	14
	<b>1 145 659</b>	<b>1 144 636</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 349	0
Övriga intäkter	0	9 188
	<b>3 349</b>	<b>9 188</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 835	58 319
	Fastighetsskötsel beställning	5 618	5 072
	Snöröjning/sandning	11 938	11 609
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 250
	Hissbesiktning	1 624	1 246
	Gemensamma utrymmen	239	0
	Gård	2 027	928
	Serviceavtal	13 832	12 003
	Förbrukningsmateriel	6 049	4 704
	Störningsjour och larm	719	0
		<b>105 880</b>	<b>95 131</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	119	2 921
	Entré/trapphus	0	5 955
	Lås	0	613
	VVS	8 280	0
	Ventilation	21 075	0
	Elinstallationer	1 000	2 281
	Hiss	9 976	26 470
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
		<b>42 325</b>	<b>38 240</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	38 093
	Entré/trapphus	156 375	0
	Lås	0	29 006
		<b>156 375</b>	<b>67 099</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 143	20 179
	Värme	172 755	166 959
	Vatten	51 025	52 577
	Sophämtning/renhållning	27 637	24 515
		<b>272 560</b>	<b>264 230</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 910	22 413
	Kabel-TV	66 830	66 635
		<b>90 740</b>	<b>89 048</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 940</b>	<b>23 575</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>691 820</b>	<b>577 323</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	919	1 225
	Föreningskostnader	1 969	2 242
	Styrelseomkostnader	909	1 545
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 195
	Förvaltningsarvode	35 218	33 938
	Administration	1 556	1 836
	Konsultarvode	1 356	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		<b>46 087</b>	<b>46 061</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	182 528	182 528
	Förbättringar	5 028	11 081
		<b>187 556</b>	<b>193 609</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 742 750	27 742 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 742 750</b>	<b>27 742 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 369 001	-2 175 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-187 556	-193 609
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 556 557</b>	<b>-2 369 001</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 186 193</b>	<b>25 373 749</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 402 981	9 402 981
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 861 000	16 861 000
	Taxeringsvärde mark	14 061 000	14 061 000
		<b>30 922 000</b>	<b>30 922 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 800 000	30 800 000
	Lokaler	122 000	122 000
		<b>30 922 000</b>	<b>30 922 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	95	98
	Klientmedel hos SBC	2 209 045	2 062 366
		<b>2 209 140</b>	<b>2 062 464</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	415 058	356 427
	Reservering enligt stadgar	92 766	92 766
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 099	-34 135
	<b>Vid årets slut</b>	<b>440 725</b>	<b>415 058</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,330 %	3 000 000	3 000 000	2022-11-25
	Swedbank	3,360 %	3 700 000	3 700 000	2021-01-13
	Swedbank	0,890 %	2 194 432	2 194 432	2019-12-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 894 432</b>	<b>8 894 432</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>8 894 432</b>	<b>8 894 432</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 894 432 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 221 000	11 221 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	12 132	17 068
	Avgifter och hyror	88 114	89 581
		<b>100 246</b>	<b>106 649</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.



---

## Styrelsens underskrifter

---

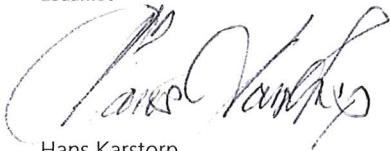
GÖTEBORG den 13 / 2 2019



Thomas Bengtsson  
*Ledamot*



Christina Färnlöf  
*Ledamot*



Hans Karstorp  
*Ledamot*



Gabriella Nilsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 02 2019



Hans Carlsson  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet för Bostadsrättsföreningen Jättegrytan 2

Organisationsnummer 769606-3481

#### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har granskat årsredovisningen för Brf. Jättegrytan 2.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för att upprätta den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalande*

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. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker också att mötet tillstyrker resultat- och balansräkningen.

Göteborg 2019-02-13



Hans Carlsson