

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och består av 1 flerbostadshus i fyra våningar och med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929. Byggnadens värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 kvm, varav 1 138 kvm utgör lägenhetsyta och 218 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lokalhyresgästerna bedriver frisersalong och föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan vilken upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplan uppdaterades 2013 och har kompletterats med uppskattade åtgärder fram till 2042.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Investering av en egen fjärrvärmecentral, 2015

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 34 st medlemmar. Vid årets utgång var antalet medlemmar 34 st.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

Föreningen hade vid årsskiftet 5 st andrahandsuthyrningar beviljade.

Styrelsen

Claes Gratte	Ordförande
Jan Alexanderin	Ledamot
Jörgen Rosén	Ledamot
Erik André	Ledamot
Joan McGowan	Suppleant
Gilles Balabaud	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden varav 1 st konstituerande.

Utöver det har 3 st avhållits per capsulam.

Revisorer

Ann-Lovise Rosenqvist	Auktoriserad revisor
Kristofer Håkansson	Suppleant

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har målningsarbeten samt en del mindre reparationer utförts. Därmed finns det inga större planerade underhållsposter kvar i underhållsplanen för de kommande åren.

Under hösten anslöts samtliga lägenheter till bredband från Bredband2, upp till 1000/1000 Mbit/s. För att nå maxhastigheten kan dock en del av kablaget behöva bytas ut. Bredbandet ingår numera i avgiften.

I februari 2018 löpte den 7-åriga Swapen ut vilket har inneburit lägre räntekostnader.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större händelser har skett eller är planerade efter räkenskapsårets slut.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 265 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

Kostnaderna under 2018 har väl följt den budget styrelsen lagt inför räkenskapsåret. Till det kom de extra kostnaderna för målning och renovering.

Samtliga räntor är nu rörliga.

Föreningen har haft oförändrad avgiftsnivå under ett flertal år och planerar inte några förändringar under 2019.

Jämförelsetal

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrätt	761	761	761	761	761
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 530	12 740	12 950	13 108	13 247
Elkostnad kvm/totalyta	82	60	55	59	64
Värmekostnad/kvm totalyta	131	125	140	104	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	25	25	23	27
Årets resultat/kr	-57 392	-94 143	-70 559	-16 687	126 865
*Likviditet (%)	159%	160%	171%	158%	193%
*Soliditet (%)	53%	53%	53%	52%	52%

*=Definitioner av nyckeltal, se not 13 (sid 11)

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 605 000	75 000	664 620	-3 411 049	-94 143
Res.disp. enl stämmobeslut				-94 143	94 143
Reserv. yttre fond (not 10)			121 899	-121 899	
Årets resultat					-57 392
Belopp vid årets utgång	19 605 000	75 000	786 519	-3 627 091	-57 392

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat enligt stämmobeslut 2018
årets reservering till fond till yttre underhåll
årets resultat

-3 505 192
-121 899
-57 392

-3 684 483

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-3 684 483
-3 684 483

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	1 361 387	1 341 074
Övriga rörelseintäkter		<u>6 422</u>	<u>9 653</u>
		1 367 809	1 350 727
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-228 896	-207 974
Reparation och underhåll	5	-310 373	-229 352
Taxebundna kostnader	6	-374 478	-322 519
Övriga externa kostnader	7	-73 640	-79 782
Arvoden	8	-58 874	-59 139
Avskrivningar	1, 9	<u>-276 299</u>	<u>-276 299</u>
		-1 322 560	-1 175 065
Rörelseresultat		45 249	175 662
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-85 039	-74 768
Swapkontrakt		<u>-17 602</u>	<u>-195 037</u>
		-102 641	-269 805
Resultat efter finansiella poster		-57 392	-94 143
Årets resultat		-57 392	-94 143

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

9

30 359 602

30 635 901

30 359 602

30 635 901

Summa anläggningstillgångar

30 359 602

30 635 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

0

448

Övriga fordringar

82 855

81 774

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 353

17 474

110 208

99 696

Kassa och bank

1 084 631

1 127 618

Summa omsättningstillgångar

1 194 839

1 227 314

SUMMA TILLGÅNGAR

31 554 441

31 863 215

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

BALANSRÄKNING**2018-12-31****2017-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	10	786 519	664 620
		<u>20 466 519</u>	<u>20 344 620</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 627 091	-3 411 049
Årets resultat		-57 392	-94 143
		<u>-3 684 483</u>	<u>-3 505 192</u>

Summa eget kapital

16 782 036 16 839 427

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut		14 020 036	14 259 060
Summa långfristiga skulder		<u>14 020 036</u>	<u>14 259 060</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		239 024	239 024
Leverantörsskulder		66 065	45 663
Aktuell skatteskuld		165 656	164 069
Övriga skulder		59 102	66 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 522	249 090
Summa kortfristiga skulder		<u>752 369</u>	<u>764 728</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**31 554 441****31 863 215**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2018	2017
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsreoveringar	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral	25 år	25 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Lokalhyror	439 699	432 404
Rabatt, lokalhyror	-4 684	-4 668
Årsavgifter	865 527	865 527
Elavgifter, medlemmar	60 845	47 811
	<hr/>	<hr/>
	1 361 387	1 341 074

Not 4 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	61 059	61 058
Teknisk förvaltning, utöver avtal	10 530	7 791
Snöröjning	1 365	779
Hissbesiktning	1 715	1 512
Gård/städdag	3 146	1 062
Serviceavtal	5 072	4 955
Förbrukningsmtrl	2 150	1 037
Försäkringspremie	22 975	21 858
Kabel-TV	25 750	25 347
Bredband	12 053	0
Fastighetsavgift/skatt	83 081	82 575
	<hr/>	<hr/>
	228 896	207 974

NOTER

	2018	2017
Not 5 Reparation och underhåll		
Bostadsrättslgh	21 250	0
VVS	1 028	8 183
Hiss	2 436	29 106
Fasad	244 371	173 971
Markytor	13 842	0
Konsultationer	9 692	15 992
Vattenskador	13 007	0
Övrigt	4 747	2 100
	<hr/> 310 373	<hr/> 229 352
Not 6 Taxebundna kostnader		
El gemensam	50 018	34 186
El medlemmar	60 845	47 811
Uppvärmning	177 451	169 271
Vatten	37 576	33 621
Sophämtning/renhållning	48 588	37 630
	<hr/> 374 478	<hr/> 322 519
Not 7 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	17 313	18 318
Förvaltningsarvode	39 140	39 024
Förvaltningsarvode, extra	2 958	7 560
Administration	4 586	4 757
Bankkostnader	2 696	3 030
Bostadsrätterna	4 440	4 440
Övriga externa kostnader	2 507	2 653
	<hr/> 73 640	<hr/> 79 782
Not 8 Arvoden		
Löner, ersättningar m.m.		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvode	44 798	45 000
Sociala kostnader	14 076	14 139
Summa	<hr/> 58 874	<hr/> 59 139

NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 949 618	32 949 618
Utgående anskaffningsvärde	32 949 618	32 949 618
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 313 717	-2 037 418
Årets avskrivningar	-276 299	-276 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 590 016	-2 313 717
Redovisat värde byggnader	24 259 602	24 535 901
Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
Utgående restvärde	30 359 602	30 635 901
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 189 000	20 189 000
Mark	20 444 000	20 444 000
	40 633 000	40 633 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	35 400 000	35 400 000
Lokaler	5 233 000	5 233 000
	40 633 000	40 633 000
	2018	2017
Not 10 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	664 620	542 721
Årets reservering enligt plan	121 899	121 899
Ianspråktagande av yttre fond	0	0
Belopp vid årets utgång	786 519	664 620
Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Slutförfallodag		
Nordea 2019-05-02 3-mån. stibor 0,515%	6 183 331	6 338 887
Nordea "" "" "" "" 0,515%	5 294 160	5 348 880
Nordea "" "" "" "" 0,515%	2 781 569	2 810 317
Summa skulder till kreditintitut	14 259 060	14 498 084
Kortfristig del lånfristiga skulder	-239 024	-239 024
Summa långfristiga skulder	14 020 036	14 259 060

NOTER

	2018	2017
Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000
Varav pantsatta	17 062 000	17 062 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 1/4 2019



Claes Gratte
Ordförande



Jörgen Rosén

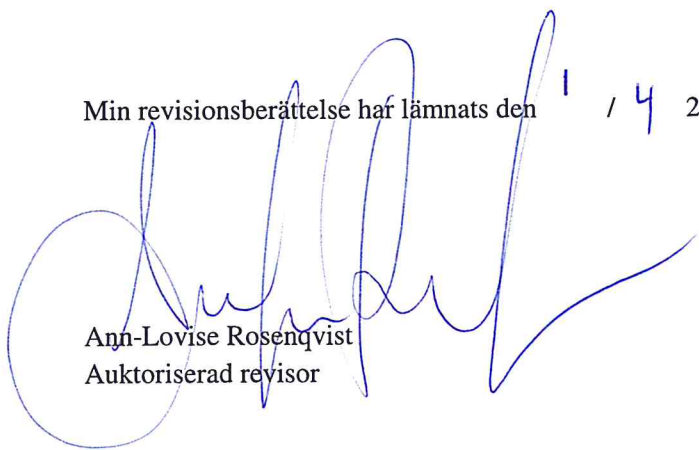


Jan Alexanderin



Erik André

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2019



Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kyrkogatan i Göteborg
Org.nr. 769609-6366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2018.

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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

GÖTEBORG den 1/4-2019

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor