



HSB bostadsrättsförening Betel  
Årsredovisning 2018

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg

Organisationsnummer: 757200-8923

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkensårsåret

2018-01-01-2018-12-31

# Förvaltningsberättelse

## för HSB Bostadsrättsförening Betel

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Betel är en privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Stigberget 28:7 med äganderätt i Göteborg. Det finns i fastigheterna sammanlagt 220 st lägenheter, 9 st lokaler och 12 st parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Ett sjuttioal av lägenheterna (samt en bostadsrättslokal) är idag sammanslagna till större lägenheter, något som föreningen försöker främja för att öka kvarboendet. Med fler större lägenheter i föreningen blir inte genomströmningen av medlemmar lika stor. Om fler bor kvar längre perioder kan vi tillsammans sköta förvaltningen av föreningen på ett mer stabilt och långsiktigt sätt.

I föreningen finns tre lokaler som hyrs ut. Dels de två ateljéerna ut mot Kompassgatan som hyrs ut till konstnärer och lokalen mot Slottsskogen som hyrs ut till den föräldrakooperativa förskolan I Ur och Skur Utsikten. Dessutom har vi en del lokaler vi använder inom föreningen som möbelförråd, expedition, cykelförråd, hobbyrum och fastighetsskötarens verkstad.

De senaste åren har föreningen också haft fyra bostadsrätter i sin ägo, tre av dessa hyrs ut till föräldrakooperativet och ligger i anslutning till den lokal som de hyr. Den fjärde lägenheten används som gästlägenhet för föreningens medlemmar och lokalen intill expeditionen är föreningens samlingslokal.

Totala lägenhetsytan är 9 311 kvm.

Totala lokalytan är 561 kvm.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna:

- Paradisgatan 25
- Paradisgatan 27
- Paradisgatan 29

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Då föreningens ekonomi var god och stabil 2017 gjordes ingen avgiftshöjning för 2018. Avgiften 2018 uppgick i snitt till 834 kr/kvm.

Vid 2018 års utgång beslutades att ingen höjning av avgifter var nödvändig för 2019 då föreningens ekonomi fortsatt var god och stabil.

Styrelsen eftersträvar ett långsiktigt och varsamt underhåll av fastigheterna. Föreningen har en underhållsplan som utarbetats i samarbete med HSBs byggnadsavdelning. Underhållsplanen är ett redskap som föreningen använder för att ha överblick på ekonomin och planera reparationer och underhåll på lång sikt. Ekonomiska medel budgeteras och fonderas så att denna plan ska kunna hållas. Renoveringar behovsprövas av styrelsen kontinuerligt och då husen nu snart är 90 år gamla behöver styrelsen ibland besluta om renoveringar som inte kunnat förutses i förväg.

### Underhåll, reparationer och insatser som gjorts under året

- Målning av fönster och fasadtvätt på delar av husen har genomförts.
- Ny mur nedanför terrassen på 27an samt ett nytt golv har gjutits till Ingeförrådet.
- Fönster har bytts enligt underhållsplan
- Arbetet med omdragning av el i fastigheterna har påbörjats på 27an.
- Arbetet med renovering av förträdgårdarna mot Paradisgatan har upphandlats. Arbetet påbörjas i mars 2019.
- Vi har fortsatt utredningen kring att bygga balkonger på fastigheterna i Betel. En programhandling samt 3D modell har tagits fram. Balkonggruppen har även haft ett informationsmöte för medlemmar. Vi har nu initierat kontakten med Stadsbyggnadskontoret.
- Vi har arbetat fram en GDPR-policy och handlingsplan.
- Våra gårdar har rensats från cyklar som blivit stående under längre tid samt nya möjligheter till cykelförråd har utretts.

Vi har förutom ovanstående kunnat glädjas över initiativ från medlemmar som ordnat både loppis och augustifest. Detta är aktiviteter som bidrar till trivsel och uppskattas mycket av boende.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. På stämman fanns 43 registrerade röstande inklusive två fullmakter.

### **Styrelsens sammansättning från årsstämman var:**

Ingrid Bexell Hultén, ordförande  
Helena Norin, vice ordförande  
Andreas Haggärde, sekreterare  
Henrik Östlund, ekonomiansvarig  
Sebastian Wendels, informationsansvarig  
Viktor Turegård, studie- och fritidsorganisatör  
Malin Abrahamsson, ledamot  
Eva-Lotta Blom, ledamot  
Simon Svedlund, HSB-representant

Revisorer valda av föreningen var under perioden Magnus Gillberg som ordinarie och Maria Carlsson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Firmatecknare har under året varit Anna Samuelsson (förtroendeman), Ingrid Bexell Hultén, Helena Morin och Henrik Östlund.

Föreningen hade vid årets slut 245 medlemmar (246 2017) .

Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Styrelsen har under 2018 haft 12 styrelsemöten varav 1 konstituerande möte.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Viktor Turegård, Sebastian Wendels, Malin Abrahamsson samt Andreas Haggärde.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Sebastian Wendels och Ingrid Bexell Hultén, utsedda av styrelsen.

Valberedningen har varit Eleonor Skoog, Veronica Gunnarsson och Erik Wennerby valda av årsstämman.

Anna Samuelsson har varit anställd som förtroendeman och Ulrika Ardström som fastighetsskötare. Sofia Nilsson har vikarierat och varit extrapersonal som fastighetsskötare under året 2018.

## Flerårsöversikt

tkr	2018	2017	2016	2015*	2014
Nettoomsättning	7 937	7 969	7 556	7 225	6 896
Resultat efter finansiella poster	-293	502	1	102	458
Balansomslutning	26 537	26 580	26 114	26 181	25 631
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	834	834	809	785	761
Underhållsfond	1 363	2 078	2 879	2 890	2 490
Soliditet i %	25%	26%	24%	24%	21%
Belåningsgrad %	11%	11%	11%	16%	16%
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m <sup>2</sup>	1 926	1 948	1 966	1 983	2 182
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	39	43	48	58	70
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	126	125	126	126	138

\*föreningens yta ökade 2014-2015 med 761 kvm vindsyta

## Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	231 986	0	0	231 986
Upplåtelseavgifter	3 139 314	0	0	3 139 314
Fond för yttre underhåll	2 078 051	0	-714 589	1 363 462
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 449 351</b>	<b>0</b>	<b>-714 589</b>	<b>4 734 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	880 354	501 664	714 589	2 096 607
Årets resultat	501 664	-501 664	-293 032	-293 032
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 382 018</b>	<b>0</b>	<b>421 557</b>	<b>1 803 575</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 831 369</b>	<b>0</b>	<b>-293 032</b>	<b>6 538 337</b>

\*Under året har avsättningen till underhållsfond gjorts med 1 162 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 1 876 589 kronor vilket motsvarar årets utförda underhåll.

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 096 607
Årets resultat	<u>-293 032</u>
	1 803 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 803 575
---------------------	-----------

## Bilaga till förvaltningsberättelsen

### Det goda boendet

Engagemanget bland de boende lägger grunden för den trivsel som många boende ger uttryck för. Att inneha en bostadsrätt innebär att man har rätt att bo i lägenheten och att man är medlem i den förening som förvaltar fastigheterna. Medlemmarna äger tillsammans fastigheterna och delar ansvaret för skötseln av dessa.

Vi har i vanlig ordning haft gemensamma arbetsdagar i Betel då vi har städat gårdarna och burit fram och bort trädgårdsmöbler. Med många som bär har dessa gått fort och vi är många som uppskattar att kunna sitta på våra fina gårdar.

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som planerar, köper in och arrangerar trädgårdsdagar – ofta i samband med möbelbärningen. Dessutom kan andra boende sköta en rabatt eller en buske efter överenskommelse med vår trädgårdsgrupp och flera är engagerade genom plantering av lökar och växter.

Vi har haft ”röjardagar” då det funnits möjlighet att rensa ut sina förråd och en container har stått uppställd mellan gårdarna på Paradisgatan. I samband med detta tillfälle i maj arrangerades en loppis.

Varje år hålls en föreningsstämma där alla i Betel har möjlighet att säga sitt om hur föreningen ska drivas och hur styrelsen bäst ska arbeta för ett bra boende för alla.

Styrelsen välkomnar naturligtvis synpunkter, frågor och förslag även vid andra tidpunkter än på årsstämman och en viktig länk i denna kommunikation mellan styrelsen och föreningens övriga medlemmar är vår förtroendemann Anna Samuelsson, som framförallt möter de boende under expeditionstiden kl 18-19 på måndagar. Mycket kommunikation sker också via mail och telefon.

Betydelsen av vår Facebooksida – för att snabbt och lätt nå ut med information – har ökat. Styrelsen har en ambition att fokusera på uppdateringar av hemsida och Facebookflöde. I dessa kanaler, liksom på tvättstugans anslagstavla, distribuerar styrelsen också en kort rapport från varje styrelsemöte med information om det som rör många.

Avisen – vårt nyhetsbrev som delas ut till lägenheterna – har utkommit tre gånger under året.