

Årsredovisning
för
Brf Bäckén-Stigberget 24:4

769603-8079

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bäckén-Stigberget 24:4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1999-01-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-05-17.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Bergholm	styrelseledamot, ordförande
Viktor Larsson	styrelseledamot, sekreterare
Ulla-Stina Persson	styrelseledamot, kassör
Jennie Grob	styrelseledamot, fastighetsansvarig
Olof Hjalmarsson	styrelseledamot
Luisa Denward	styrelseledamot
Fabian Sahlquist	styrelsesuppleant

Avgick vid stämman 2019-06-30:

Gunilla Bok	styrelsesuppleant
-------------	-------------------

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Magnus Järderberg	ordinarie revisor
Lina Wedlin Busck	revisorssuppleant

Valberedning

Signe Bolander

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Stigberget 24:4. På fastigheten har 1934 uppförts tre flerbostadshus, omfattande 42 lägenheter samt sex lokaler. 39 lägenheter uppläts med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Fastighetens värdeår är 1974.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 2 780 m² inklusive tillbyggda vindsytor 365 m² och biyta om 20 m². Lokalarean uppgår till 99,5 m² varav 51 m² är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Bäckén. Föreningens andel är 59%. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme och varmvatten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts under åren;

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byggnation staket mot Kompassgatan	2019-2020
Relining	2017
Renovering av hyresrätter	2016 + 2018
Dränering och injektering uppgång 32	2016
Byte av expansionskärl	2013
Omläggning av tak	2012-2013
I ordningställande av gården efter dränering	2011
Partiellt stambyte (OBS)	2010
Dränering av samtliga hus	2010
Totalrenovering av puts på respektive fastighets sockel	2006
Omputsning av fasad	2006
Totalrenovering av fönster	2006
Rörstamsbyte	1974
Elstamsbyte	1974

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	10
2 rok	9
3 rok	12
4 rok	1
4,5 rok	1
5 rok	5
6 rok	4

Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet finns i uppgång 32 B

Gemensamhetslokal finns i uppgång 32 B

Snickarum finns i uppgång 36 B

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2020.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 429 kr/bostadslägenhet för 2020, dock högst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	3 241 731	2 322 927
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 149 840	2 137 861
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 605 843	575 833
Förändring kortfristiga fordringar	3 486	0
Förändring kortfristiga skulder	0	76 705
	4 759 169	2 790 399
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 497 579	1 582 247
Räntekostnader/finansiella kostnader	128 485	119 071
Förändring kortfristiga fordringar	0	44 917
Förändring av kortfristiga skulder	93 343	
Amortering av föreningens lån	125 360	125 360
	1 844 767	1 871 595
Årets kassaförändring	2 914 402	918 804
Utgående kassasaldo	6 156 133	3 241 731

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Ny ledamot har trätt in i styrelsen under verksamhetsåret. Fabian Sahlqvist valdes in på stämman och avlöste därmed avgående suppleanten Gunilla Bok.

Avgifter för bostadsrätter och arvoden för internrevisorer har varit oförändrade under året. Styrelsen har under hösten internt fördelat ersättningen sinsemellan utifrån ansvarstagande. Föreningen har under 2020 fortsatt anlita en boende för att utföra fastighetsservice motsvarande en tjänst på 10%.

Avtalet med Com Hem avslutades under 2017 och löpte ut efter uppsägningstiden 2020-05-31.

Styrelsen har från 2020-03-01 upphandlat digitalt tv/bredbandsavtal med Telenor.

Under året har föreningen färdigställt staketet mot busshållplatsen på Kompassgatan.

Vindsupbyggnad har färdigställts i 32B.

Balkonggruppen avslutade sitt arbete p g a att föreningsmedlemmarna inte kunde enas kring utförande och bygglovsansökan togs tillbaka.

Planerade renoveringar och underhåll

2021: Fasadmålning och fönsterreparationer. Nya entrédörrar.

Medlemsinformation

Föreningens 39 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 59 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 60 medlemmar.

Under året har sex överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	2 150	2 317	2 156	2 164
Resultat efter finansiella poster tkr	173	266	340	-387
Soliditet (%)	65,89	62,61	61,77	61,19
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta kr	725	725	774	774
Lån/m ² bostadsyta kr	4 244	4 349	4 986	5 038
Skuldränta (%)	1,05	0,95	0,66	0,74
Elkostnad/m ² totalyta kr	23	26	30	27
Värmekostnad/m ² totalyta kr	76	99	111	125
VA-kostnad/m ² totalyta kr	48	43	56	35

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital. Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Justering av VA-kostnaden i GA har skett under 2018 gällande tidigare år.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 130 661	10 527 537	957 341	-3 990 907	265 684	20 890 316
Upplåtelse av bostadsrätt	327 921	2 277 922				2 605 843
Disposition av föregående års resultat:			204 600	61 084	-265 684	0
Årets resultat					173 354	173 354
Belopp vid årets utgång	13 458 582	12 805 459	1 161 941	-3 929 823	173 354	23 669 513

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 929 823
årets vinst	173 354
	-3 756 469

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt stadgar	204 600
omdisponering insats 2019 till bundet eget kapital	179 563
i ny räkning överföres	-4 140 632
	-3 756 469

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 138 222	2 300 407
Övriga rörelseintäkter	3	11 618	17 018
Summa rörelseintäkter		2 149 840	2 317 425
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-787 303	-848 423
Driftskostnader	5	-488 233	-510 754
Förvaltningskostnader	6	-85 979	-83 543
Personalkostnader	7	-136 064	-139 528
Avskrivningar		-350 422	-350 422
Summa rörelsekostnader		-1 848 001	-1 932 670
Rörelseresultat		301 839	384 755
Finansiella poster			
Räntekostnader		-128 485	-119 071
Summa finansiella poster		-128 485	-119 071
Resultat efter finansiella poster		173 354	265 684
Resultat före skatt		173 354	265 684
Årets resultat		173 354	265 684

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 12	29 526 357	29 867 772
Maskiner och inventarier	9	8 570	11 427
Fastighetsinstallationer	10	30 750	36 900
Summa materiella anläggningstillgångar		29 565 677	29 916 099
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		29 568 477	29 918 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 059	36 829
Övriga fordringar		27 258	29 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 760	136 292
Summa kortfristiga fordringar		199 077	202 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 156 133	3 241 731
Summa kassa och bank		6 156 133	3 241 731
Summa omsättningstillgångar		6 355 210	3 444 294
SUMMA TILLGÅNGAR		35 923 687	33 363 193

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 245 082	12 917 161
Upplåtelseavgifter		13 018 959	10 741 037
Fond för yttre underhåll		1 161 941	957 341
Summa bundet eget kapital		27 425 982	24 615 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 929 823	-3 990 907
Årets resultat		173 354	265 684
Summa fritt eget kapital		-3 756 469	-3 725 223
Summa eget kapital		23 669 513	20 890 316
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	11 674 220	11 799 580
Summa långfristiga skulder		11 674 220	11 799 580
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	125 360	125 360
Leverantörsskulder		71 024	216 332
Övriga skulder		3 647	4 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	379 923	326 687
Summa kortfristiga skulder		579 954	673 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 923 687	33 363 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar (korrigerad 2019 i resultatdisposition)	1 853 372	1 987 287
Hyresintäkter bostäder	166 222	192 883
Hyresintäkter lokaler	41 575	41 036
Intäkter bredband	80 861	79 200
Hyresbortfall	-3 808	0
	2 138 222	2 300 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	4 708	3 462
Pantsättningsavgifter	2 830	3 710
Avgifter andrahandsuthyrning	0	1 938
Fakturerade kostnader o.dyl	4 080	7 908
	11 618	17 018

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	61 878	59 460
Fastighetsförsäkring	72 853	60 338
Reparationer fastighet	524 800	241 492
Underhåll fastighet	0	368 762
Väghållning och snöröjning	0	9 325
TV- och bredband	127 772	109 046
	787 303	848 423

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	62 554	71 798
Uppvärmning	212 508	271 491
Vatten och avlopp	132 709	116 604
Avfallshantering	80 462	50 861
	488 233	510 754

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	48 491	48 282
Konsultarvoden	24 334	15 113
Föreningsavgifter	5 780	5 670
Administrativa kostnader	7 374	14 478
	85 979	83 543

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Lön fastighetskötsel	47 488	46 592
Arvoden styrelse och revisorer	60 185	61 485
Sociala avgifter	28 391	31 451
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	136 064	139 528

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 838 600	34 838 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 838 600	34 838 600
Ingående avskrivningar	-4 970 828	-4 629 413
Årets avskrivningar	-341 415	-341 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 312 243	-4 970 828
Utgående redovisat värde	29 526 357	29 867 772
Taxeringsvärden byggnader	29 186 000	29 186 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	68 186 000	68 186 000

Bokfört värde byggnader	24 923 273	25 264 688
Bokfört värde mark	4 603 084	4 603 084
	29 526 357	29 867 772

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 388	63 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 388	63 388
Ingående avskrivningar	-51 961	-49 104
Årets avskrivningar	-2 857	-2 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 818	-51 961
Utgående redovisat värde	8 570	11 427

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 500	61 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 500	61 500
Ingående avskrivningar	-24 600	-18 450
Årets avskrivningar	-6 150	-6 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 750	-24 600
Utgående redovisat värde	30 750	36 900

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,76	2022-11-14	5 587 410	5 648 770
Nordea Hypotek	0,90	2022-03-07	6 212 170	6 276 170
			11 799 580	11 924 940
Kortfristig del av långfristig skuld			125 360	125 360
Amortering åren 2 - 5			501 440	
Amortering efter år 5			11 172 780	

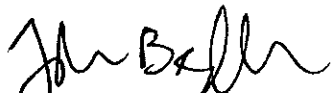
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 286 500	17 286 500
	17 286 500	17 286 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden inklusive sociala avgifter	34 925	37 613
Upplupna räntekostnader	9 818	12 883
Förutbetalda avgifter och hyror	212 181	164 364
Upplupen el	15 259	16 605
Upplupen värme	67 929	66 108
Göteborgs Stad Kretslopp	17 821	16 130
Förvaltningsarvode	21 990	12 984
	379 923	326 687

Göteborg den 31 maj 2021



Johan Bergholm

Johan Bergholm




Ulla-Stina Persson

Ulla-Stina Persson



Olof Hjalmarsson

Olof Hjalmarsson



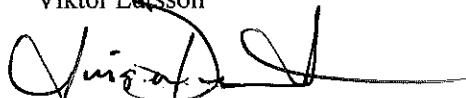
Jennie Grob

Jennie Grob



Viktor Larsson

Viktor Larsson



Luisa Denward

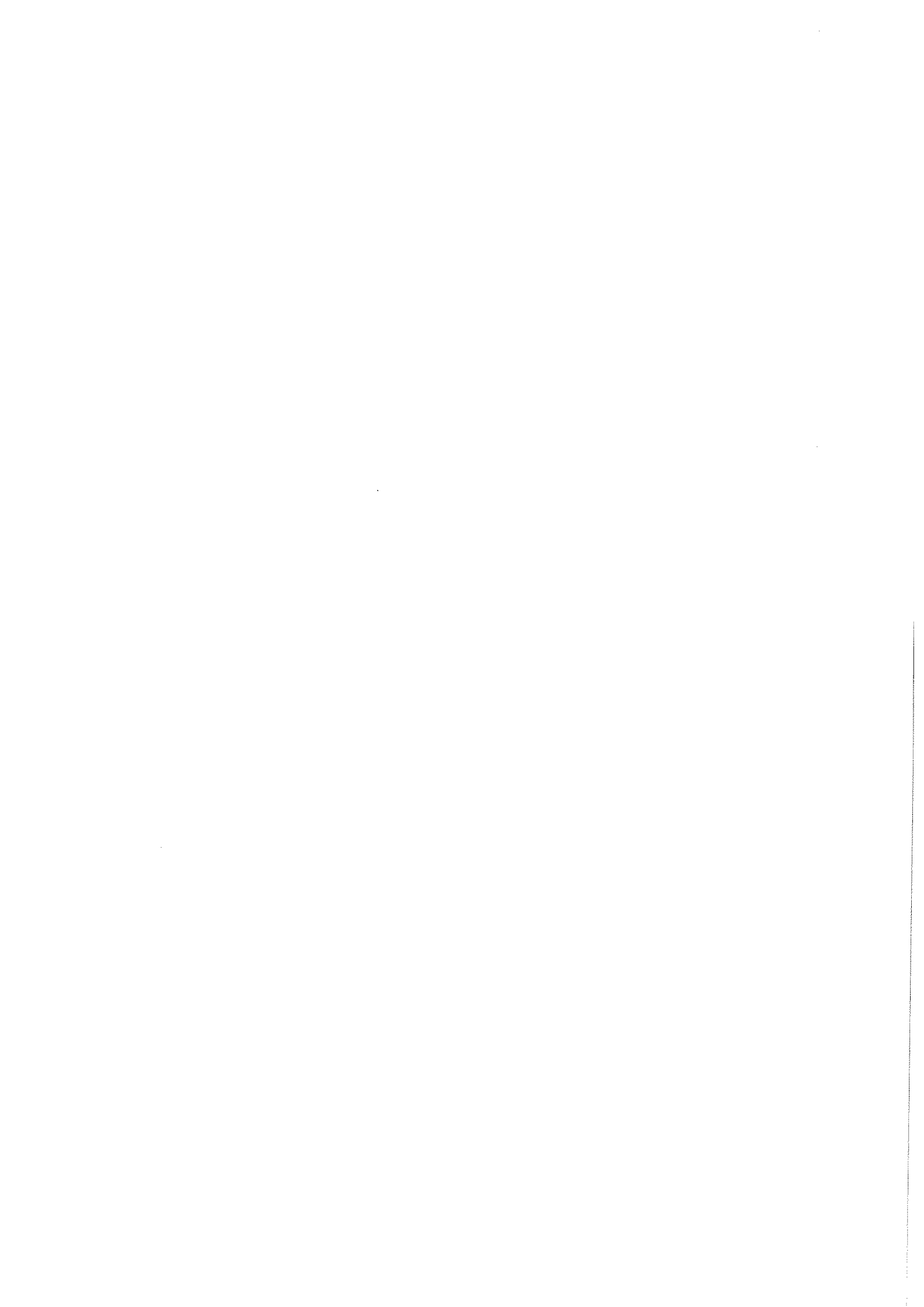
Luisa Denward

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2021



Magnus Järderberg

Magnus Järderberg
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Bäckén-Stigberget 24:4, 769603-8079

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bäckén-Stigberget 24:4 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag vill utifrån min revision samtidigt peka på några brister kring vilka det finns kvarstående frågetecken, som dock inte påverkar min bedömning av ansvarsfrihet:

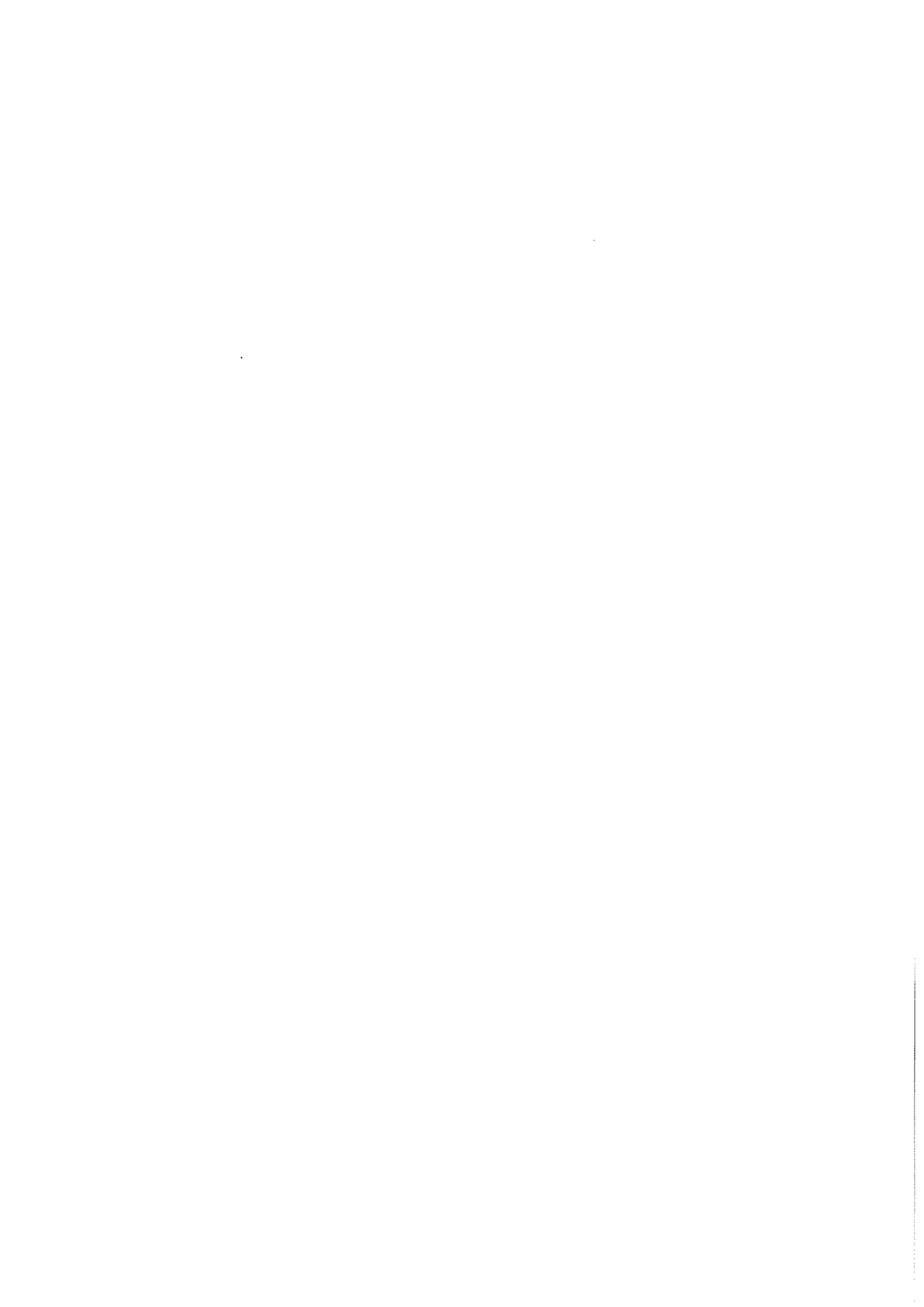
- Det är svårt att följa föreningens arbete avseende underhållsplan och budget för 2020 kopplat till föreningens långsiktiga ekonomiska planering.
- Föreningen behöver avsluta arbetet med att se över rutiner för ändring av andelstal vid tillkomst av nya bostadsytor, såsom vid till exempel vindsbyggnation, för att underlätta framtida justeringar av avgifter samt skapa ett uppdaterat och överblickbart medlemsregister. Det framkommer i granskade protokoll från 2020 att detta arbete pågått under en längre tid, men ännu inte avslutats.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 2021-05-24



Magnus Jäderberg
Internrevisor



Styrelsens svar på av revisorn gjorda anmärkningar

-Det är svårt att följa föreningens arbete avseende underhållsplan och budget för 2020 kopplat till föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Styrelsen är medveten om denna brist sedan tidigare och har börjat arbeta med en långsiktig underhålls- och ekonomisk plan under slutet av 2020 och början 2021. Arbetet med upphandling av yttre underhåll som kommer att genomföras under 2021 har aktualiserat behovet. Flera ledamöter har genomfört kompetenshöjande aktiviteter under det senaste halvåret, i syfte att öka styrelsens kompetens kring hur underhålls- och ekonomiska planer ska vara uppbyggda.

Under slutet av 2020 uppdaterades två processer;

- 1) Upphandling av underhåll. Avstämning mot underhållsplan och budget görs gemensamt av styrelsen innan ytterligare steg tas i upphandlingen.
- 2) Underhållsplanen uppdateras 2 gånger per år enligt en årsklocka som ännu inte är fastlagd. Tid för detta avsätts på styrelsemöte.

-Föreningen behöver avsluta arbetet med att se över rutiner för ändring av andelstal vid tillkomst av nya bostadsytor, såsom vid till exempel vindsbyggnation, för att underlätta framtida justeringar av avgifter samt skapa ett uppdaterat och överblickbart medlemsregister. Det framkommer i granskade protokoll från 2020 att detta arbete pågått under en längre tid, men ännu inte avslutats.

Styrelsen är medveten om problemet men har inte haft möjlighet att prioritera detta arbete under 2020.

Frågan handlar främst om andelstal. Avgiftsstrukturen för tillkommande bostadsytor är på plats.

