

Årsredovisning
för
Brf Bäckén-Stigberget 24:4

769603-8079

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Bäckén-Stigberget 24:4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-06-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jennie Grob	styrelseledamot, ordförande/kassör
Linus Boström	styrelseledamot, sekreterare/kommunikationsansvarig (avgått)
Ulla-Stina Persson	styrelseledamot, tf kassör
Kajsa Ahlgren	styrelseledamot, sekreterare
Johan Bergholm	styrelseledamot
Olof Hjalmarsson	styrelseledamot
Luisa Denward	styrelseledamot
Viktor Larsson	styrelsesuppleant, tf sekreterare
Gunilla Bok	styrelsesuppleant

Avgick vid stämman 2019-06-30:

Kajsa Ahlgren	styrelseledamot
Michael Hjalmarsson	styrelseledamot

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

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet finns i uppgång 32 B

Gemensamhetslokal finns i uppgång 32 B

Snickarrum finns i uppgång 36 B

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och utgjorde 1 377 kr/bostadslägenhet för 2019, 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 då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	2 322 927	1 725 672
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 317 424	2 156 087
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	396 270	
Förändring kortfristiga fordringar	0	1 666
Förändring kortfristiga skulder	76 705	30 449
	2 790 399	2 188 202
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 582 247	1 382 744
Räntekostnader/finansiella kostnader	119 071	82 843
Förändring kortfristiga fordringar	44 917	0
Amortering av föreningens lån	125 360	125 360
	1 871 595	1 590 947
Årets kassaförändring	918 804	597 255
Utgående kassasaldo	3 241 731	2 322 927

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

Nya ledamöter har trätt in i styrelsen under verksamhetsåret. Luisa Denward, Johan Bergholm och Viktor Larsson valdes in på stämman och avlöste därmed avgående ledamöterna Kajsa Ahlgren och Michael Hjalmarsson.

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 2019 fortsatt anlita en boende i föreningen för att utföra fastighetservice motsvarande en tjänst på 10%.

Avtalet med Com Hem avslutades under 2017 och löper under uppsägningstiden till 2020-05-31.

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

Under året har föreningen byggt upp ett staket mot busshållplatsen på Kompassgatan. Under året har även flera medlemmar tagit initiativ till att bygga uteplatser för samkväm. Vindsupbyggnad har färdigställts i 28b samt 32a. En hyreslägenhet med vind har under året sålts i 32b och kommer färdigställas under 2020.

Balkonggruppens arbete fortsatte under året.

Planerade reoveringar och underhåll

2020: Fasadmålning och fönsterreparationer (styrelsen undersöker möjligheten till bullerbidrag)

På längre sikt: Stuprännor, hängrännor, trapphus och entrédörrar.

Medlemsinformation

Föreningens 38 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 55 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 59 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen. Därtill har avtal om upplåtelse upprättats med tillträde 10 februari 2020.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	2 317	2 156	2 164	2 052
Resultat efter finansiella poster tkr	266	340	-387	291
Soliditet (%)	62,61	61,77	61,19	62,26
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta kr	725	774	774	774
Lån/m ² bostadsyta kr	4 349	4 986	5 038	4 882
Skuldränta (%)	0,95	0,66	0,74	0,92
Elkostnad/m ² totalyta kr	26	30	27	25
Värmekostnad/m ² totalyta kr	99	111	125	100
VA-kostnad/m ² totalyta kr	43	56	35	29

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-kostnden 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	12 734 391	10 527 537	815 186	-4 188 830	340 078	20 228 362
Inbetalda upplåtelseavgifter	396 270					396 270
Disposition av föregående års resultat:			142 155	197 923	-340 078	0
Årets resultat					265 684	265 684
Belopp vid årets utgång	13 130 661	10 527 537	957 341	-3 990 907	265 684	20 890 316

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 990 907
årets vinst	265 684
	-3 725 223

behandlas så att till underhållsfonden avsätts enligt stadgar	204 600
i ny räkning överföres	-3 929 823
	-3 725 223

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 300 407	2 110 696
Övriga rörelseintäkter	3	17 018	45 391
Summa rörelseintäkter		2 317 425	2 156 087
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-739 377	-455 991
Driftskostnader	5	-619 800	-630 572
Förvaltningskostnader	6	-83 543	-188 377
Personalkostnader	7	-139 528	-107 804
Avskrivningar		-350 422	-350 422
Summa rörelsekostnader		-1 932 670	-1 733 166
Rörelseresultat		384 755	422 921
Finansiella poster			
Räntekostnader		-119 071	-82 843
Summa finansiella poster		-119 071	-82 843
Resultat efter finansiella poster		265 684	340 078
Resultat före skatt		265 684	340 078
Årets resultat		265 684	340 078

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 867 772	30 209 187
Maskiner och inventarier	9	11 427	14 284
Fastighetsinstallationer	10	36 900	43 050
Summa materiella anläggningstillgångar		29 916 099	30 266 521
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		29 918 899	30 269 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		36 829	3 533
Övriga fordringar		29 442	31 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 292	122 981
Summa kortfristiga fordringar		202 563	157 646
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 241 731	2 322 928
Summa kassa och bank		3 241 731	2 322 928
Summa omsättningstillgångar		3 444 294	2 480 574
SUMMA TILLGÅNGAR		33 363 193	32 749 895

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 917 161	12 734 391
Upplåtelseavgifter		10 741 037	10 527 537
Fond för yttre underhåll		957 341	815 186
Summa bundet eget kapital		24 615 539	24 077 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 990 907	-4 188 830
Årets resultat		265 684	340 078
Summa fritt eget kapital		-3 725 223	-3 848 752
Summa eget kapital		20 890 316	20 228 362
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	11 799 580	11 924 940
Summa långfristiga skulder		11 799 580	11 924 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	125 360	125 360
Leverantörsskulder		216 332	145 536
Övriga skulder		4 918	2 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	326 687	323 496
Summa kortfristiga skulder		673 297	596 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 363 193	32 749 895

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

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	1 987 287	1 781 185
Hyresintäkter bostäder	192 883	205 927
Hyresintäkter lokaler	41 036	44 384
Intäkter bredband	79 200	79 200
	2 300 406	2 110 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	3 462	3 414
Pantsättningsavgifter	3 710	1 796
Avgifter andrahandsuthyrning	1 938	2 654
Fakturerade kostnader o.dyl	7 908	37 526
	17 018	45 390

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	59 460	58 004
Fastighetsförsäkring	60 338	52 859
Reparationer fastighet	241 492	159 928
Underhåll fastighet	368 762	185 200
Väghållning och snöröjning	9 325	0
	739 377	455 991

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	71 798	72 411
Uppvärmning	271 491	267 652
Vatten och avlopp	116 604	135 288
Avfallshantering	50 861	46 649
Kabel-TV och bredband	109 046	108 572
	619 800	630 572

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	48 282	48 058
Konsultarvoden	15 113	40 827
Föreningsavgifter	5 670	5 560
Administrativa kostnader	14 478	8 290
Ersättningar	0	85 643
	83 543	188 378

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel	46 592	46 592
Arvoden styrelse och revisorer	61 485	35 900
Sociala avgifter	31 451	25 312
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	139 528	107 804

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 838 600	34 838 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 838 600	34 838 600
Ingående avskrivningar	-4 629 413	-4 287 998
Årets avskrivningar	-341 415	-341 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 970 828	-4 629 413
Utgående redovisat värde	29 867 772	30 209 187
Taxeringsvärden byggnader	29 186 000	24 785 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	22 600 000
	68 186 000	47 385 000

Bokfört värde byggnader	25 264 688	25 606 103
Bokfört värde mark	4 603 084	4 603 084
	29 867 772	30 209 187

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 388	63 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 388	63 388
Ingående avskrivningar	-49 104	-46 247
Årets avskrivningar	-2 857	-2 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 961	-49 104
Utgående redovisat värde	11 427	14 284

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 500	61 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 500	61 500
Ingående avskrivningar	-18 450	-12 300
Årets avskrivningar	-6 150	-6 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 600	-18 450
Utgående redovisat värde	36 900	43 050

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,039	2020-11-13	5 648 770	5 710 130
Nordea Hypotek	1,080	2020-03-06	6 276 170	6 340 170
			11 924 940	12 050 300
Kortfristig del av långfristig skuld			125 360	125 360
Amortering åren 2 - 5			501 440	
Amortering efter år 5			11 298 140	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	17 286 500	17 286 500
	17 286 500	17 286 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden inklusive sociala avgifter	37 613	36 666
Upplupna räntekostnader	12 883	8 280
Förutbetalda avgifter och hyror	164 364	156 627
Upplupen el	16 605	16 910
Upplupen värme	66 108	72 912
Göteborgs Stad Kretslopp	16 130	14 048
Förvaltningsarvode	12 984	18 053
	326 687	323 496

Göteborg den marj 2020

Jennie Grob

Olof Hjalmarsson

Linus Boström

Ulla-Stina Persson

Johan Bergholm

Luisa Denward

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Elisabeth Sennfors
Revisor