

Årsredovisning

BRF Solrosgatan 23

769611-1579



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23

Styrelsen för BRF Solrosgatan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.
- 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

Föreningen registrerades 2004. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ledamot	Nicole Sjölander
Ledamot	Lars Knaapi
Ledamot	Joakim Norman
Suppleant	Bengt Thoresson

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 st protokollförda möten.

Revisor

Johan Rindeborg

Valberedning

Karin Knutsson

Karin Broström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kålltorp 40:3	2007-03-01	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten totalrenoverades 1989-1990.

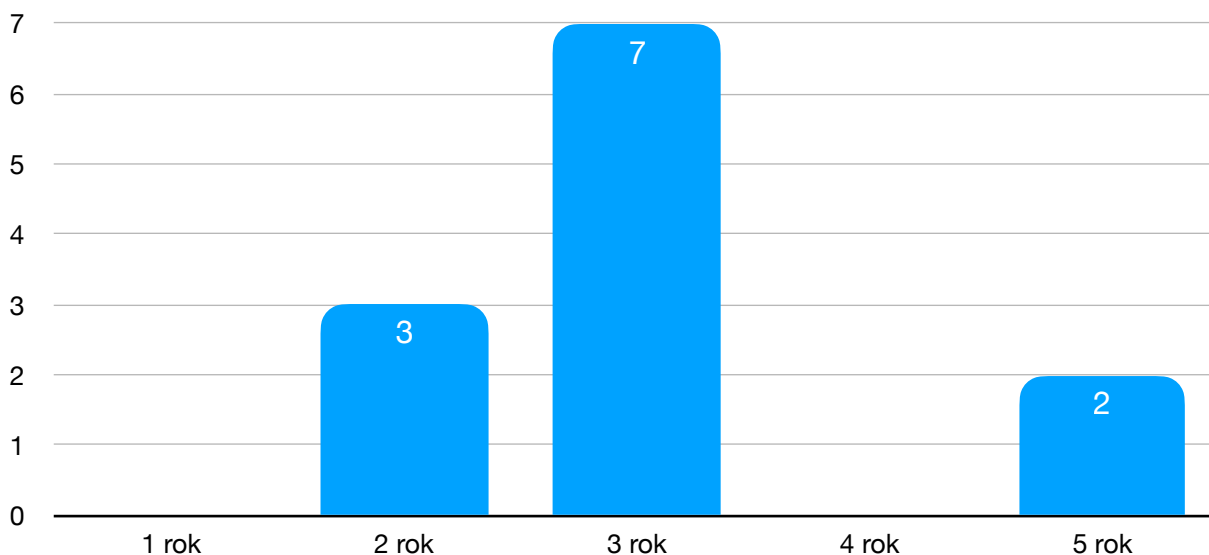
Byggnadens lägenhetsyta är 947m².

Till föreningen hör 4 p-platser och 1 garage samt trädgård på 230m²

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Storlek
Gästrum	15m ²
Hobbyrum	15m ²
Tvättstuga och torkrum, samt tillhörande toalett och städtrum	30m ²
Cykel/barvagnsrum	30m ²

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats 2017 och sträcker sig fram till 2045. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll 2019

Färdigställande av det nya rummet i källaren som hobbyrum.
Takplåt underhållsmålad.
Renovering av alla fönster.
Smörjning och justering av lägenhetsdörrar.
Översyn av element samt byte av termostater.
Häck som löper längs tomtgräns samt mot parkering är planterad.
Byte av tvättmaskiner i tvätttrum.
Filmning av stammar.
Energideklaration.

Historiskt underhåll	år
Översyn, smörjning, justering av dörrar och fönster	2018
OVK	2018
Underhållsbesiktning	2018
Byte av frånluftsfläkt	2017
Spolning av stammar	2017
Renovering av trapphus A	2016
Målning av fasad	2014
Radonmätning	2011
OVK	2010
Totalrenovering	1990

Planerat underhåll 2020

Målning och renovering av alla yttre dörrar.
Nytt miljöhus på innergården.
Innergården stenläggs.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2019

Avfuktare i torkrum utbytt.
Trapphus B har renoverats och fått samma standard som uppgång A.

Avtal	Leverantör	Kommentar
Bredband	ComHem	100/10 ingår i avgiften
TV	ComHem	Grundutbud ingår i avgiften
Ekonomisk förvaltning	Specialistekonomi	
Teknisk förvaltning	TJG	
El	Mälardalen Energi	
Värme	Göteborgs Energi	

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Löpande information från styrelsen delges medlemmarna på anslagstavlor i trapphusen samt på föreningens hemsida: <https://brfsolrosgatan23.webnode.se>

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Avgift/m ² bostadstättsyta	640	640	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 752	4 752	4 752	5 280
Underhållsfond/m ²	172	119	74	120
Elkostnad	24 123	17 039	17 944	19 568
Värmekostnad	80 898	93 438	77 652	89 968
Vattenkostnad	34 698	36 036	33 525	39 434
Soliditet (%)	72,9	73,4	77,0	71,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-120	-56	57	-44
Nettoomsättning (tkr)	643	634	646	630

Förändringar eget kapital

Förändring av eget kapital	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 463 576	112 788	212 981	-56 278	12 733 067
Disposition av föregående års resultat		50 114	-106 392	56 278	0
Årets resultat				-120 123	-120 123
Belopp vid årets utgång	12 463 576	162 902	106 589	-120 123	12 612 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	106 589
Årets förlust	-120 123
	-13 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	115 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-168 153
Att i ny räkning överföres	39 619

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	162 902
Överföring till fond för yttre underhåll	115 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-168 153
Utgående behållning	109 749

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

Resultaträkning

1 Januari - 31 December		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER	not 2		
Nettoomsättning		643 442	634 084
Övriga rörelseintäkter		1 452	0
Summa rörelseintäkter		644 894	634 084
RÖRELSEKOSTNADER	not 2		
Driftskostnader		-337 647	-363 788
Övriga externa kostnader		0	0
Underhåll		-192 278	-94 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-152 778	-155 263
Summa rörelsekostnader		-682 703	-613 903
RÖRELSERESULTAT		-37 809	20 181
FINANSIELLA POSTER	not 2		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 376	794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 690	-77 253
Summa finansiella poster		-82 314	-76 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-120 123	-56 278
ÅRETS RESULTAT		-120 123	-56 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 3		
Byggnader och mark		16 331 768	16 471 815
Inventarier, verktyg och installationer	not 4	119 585	52 256
Summa materiella anläggningstillgångar		16 451 353	16 524 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 451 353	16 524 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-84
Övriga fordringar		11 098	1 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 406	35 808
Summa kortfristiga fordringar		70 504	37 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		782 379	761 286
Summa kassa och bank		782 379	761 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		852 883	798 922
SUMMA TILLGÅNGAR		17 304 236	17 322 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019	2018
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 463 576	12 463 576
Fond för yttre underhåll		162 902	112 788
Summa bundet eget kapital		12 626 478	12 576 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		106 589	212 981
Årets resultat		-120 123	-56 278
Summa fritt eget kapital		-13 534	156 703
SUMMA EGET KAPITAL		12 612 944	12 733 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER	not 6		
Övriga skulder		4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		129 915	63 948
Skatteskulder		-1 488	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 865	25 978
Summa kortfristiga skulder		191 292	89 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 304 236	17 322 993

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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Not 2 Resultaträkning

Intäkter	2019	2018
Årsavgifter	606 027	606 036
Hyra p-platser	19 200	19 200
Hyra garage	8 400	8 400
Hyra övernattningsrum	1 400	-
Övrigt	6 830	448
	641 857	634 084

Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalsvård	-37 556	-58 313
Reparationer	-24 125	-29 966
Elektricitet	-24 123	-17 039
Fjärrvärme	-80 898	-93 438
Vatten och avlopp	-34 698	-36 036
Ekonomisk förvaltning	-20 331	-12 716
Fastighetsskatt	-14 556	-15 780
Försäkringspremie	-22 267	-24 005
Övriga driftskostnader	-4 840	-34 210
	-263 394	-321 503

Underhållskostnader	2019	2018
Underhåll av gemensamma utrymmen	-	-33 066
Underhåll av installationer	-57 010	-
Underhåll av huskropp utvändigt	-111 143	-31 513
Underhåll övrigt	-16 085	-307
Energideklaration	-8 000	-
	-192 238	-64 886

Övrigt	2019	2018
Samfälligheten	-32 436	-50 381
Revisionsarvode	-4 750	-4 825
Kabel TV + Internet*	-28 281	-11 573
Övriga kostnader	-38 822	-21 870
Bankkostnader	-5 091	-2 728
	-109 380	-91 377

Årets resultat	2019	2018
Årets resultat	76 845	156 318

* Sedan 2019 ingår förutom kabel-tv också bredband

Not 3 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	17 526 023	17 526 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 526 023	17 526 023
Ingående avskrivningar	-1 054 208	-905 997
Årets avskrivningar	-148 211	-148 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 202 419	-1 054 208
Utgående redovisat värde	16 323 604	16 471 815
Bokfört värde byggnader	13 635 428	13 783 639
Bokfört värde mark	2 688 176	2 688 176
	16 323 604	16 471 815

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	137 251	124 251
Inköp	80 061	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 312	137 251
Ingående avskrivningar	-84 995	-77 943
Årets avskrivningar	-3 546	-7 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 541	-84 995
Utgående redovisat värde	128 771	52 256

Not 5 Långfristiga skulder

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år

	2019	2018
Stadshypotek lån 1	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek lån 2	2 500 000	2 500 000
	4 500 000	4 500 000

Lån 1 - Villkorsändring 2021-06-30 - Ränta 1,40 %

Lån 2 - Villkorsändring 2020-06-30 - Ränta 1,97 %

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg den 4 maj 2020

Nicole Sjölander
Ordförande

Lars Knaapi

Joakim Norman

Min revisionsberättelse har lämnats