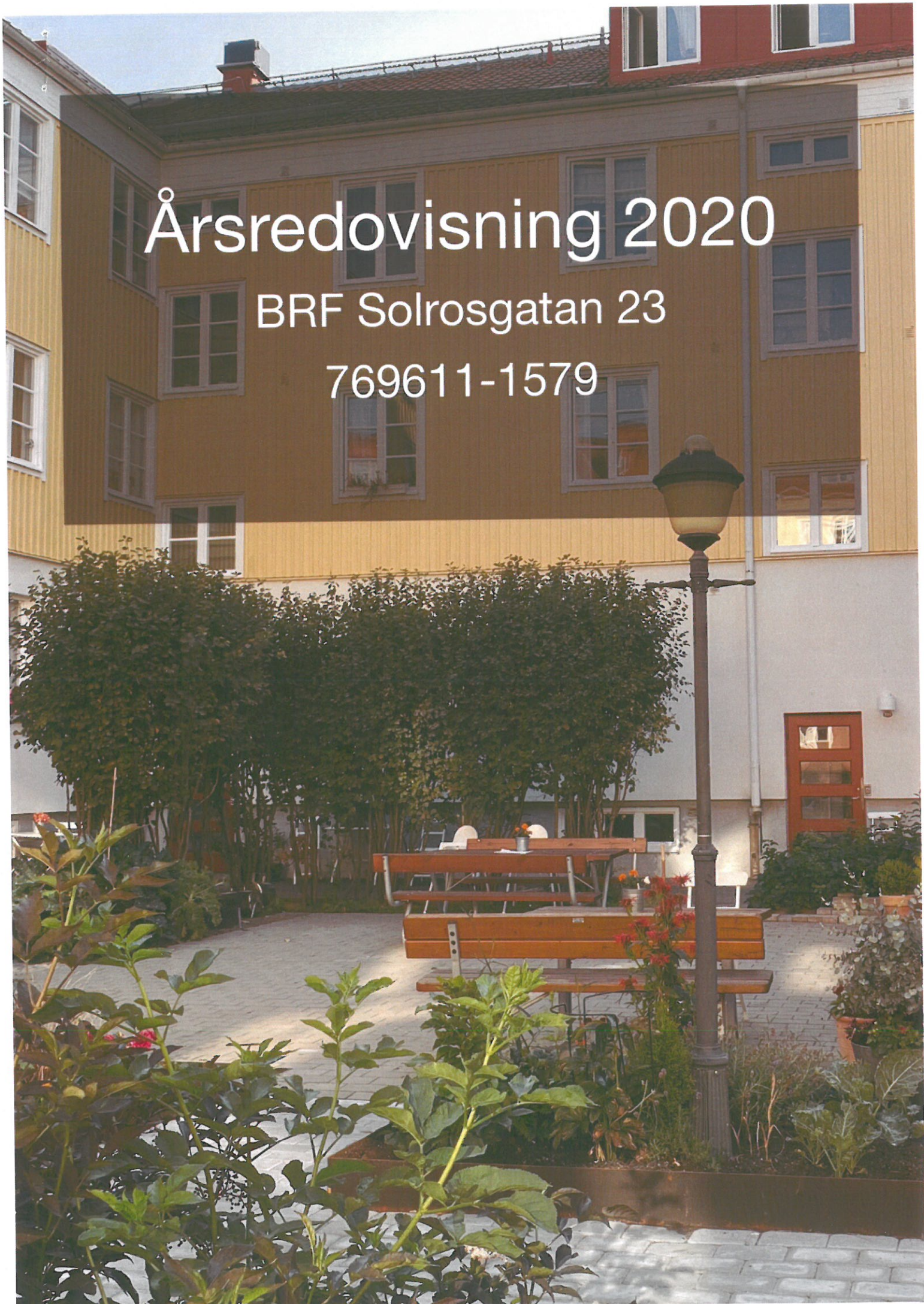


Årsredovisning 2020

BRF Solrosgatan 23

769611-1579



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23

Styrelsen för BRF Solrosgatan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 höjdes med 2% inför 2021, inga fler höjningar är planerade.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns i förvaltningsberättelsen samt den separata årsberättelsen.

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	Bengt Thoresson
Ledamot	Lars Knaapi
Ledamot	Joakim Norman
Suppleant	Wenche Tobiasson

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st protokollförda möten. 

Revisor

Johan Rindeborg

Valberedning

Bengt Freij

Erik Ceder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Källtorp 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.

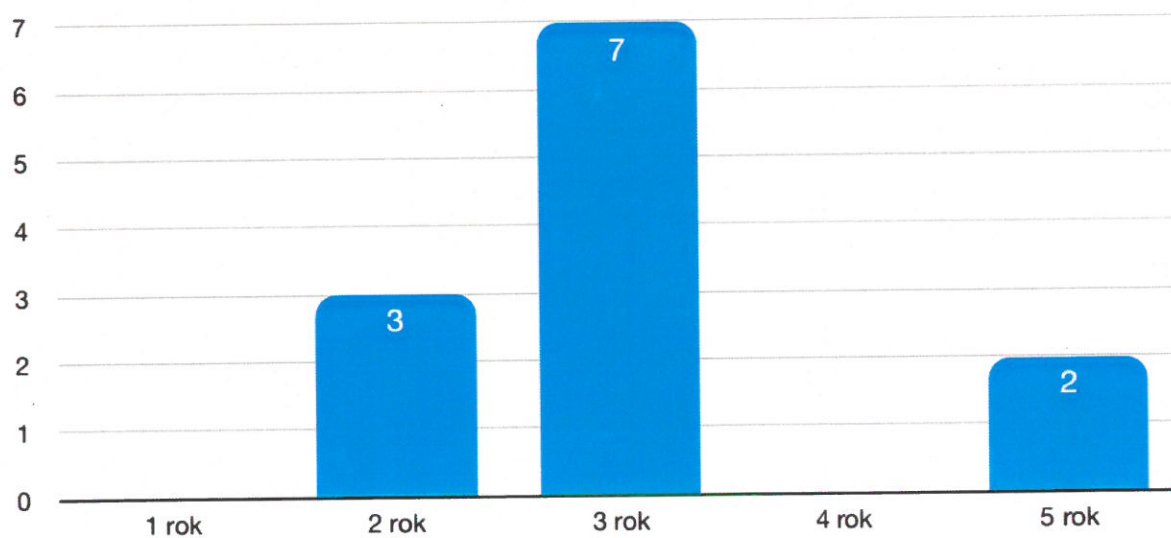
Byggnadens lägenhetsyta är 947m².

Till föreningen hör 4 p-platser, 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 2020

Målning av yttre dörrar och garageport
Nytt miljöhus på gården
Stenläggning av innegård
Avfuktare i torkrum
Renovering av trapphus B
Byte av expansionskärl till värmesystem

Historiskt underhåll	år
Färdigställande av det nya rummet i källaren som hobbyrum.	2019
Takplåt underhållsmålad.	2019
Renovering av alla fönster.	2019
Smörjning och justering av lägenhetsdörrar.	2019
Översyn av element samt byte av termostater.	2019
Häck som löper längs tomtgräns samt mot parkering är planterad.	2019
Byte av tvättmaskiner i tvätttrum.	2019
Filmning av stammar.	2019
Energideklaration.	2019
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 2021

Renovering av källare



Avtal	Leverantör	Kommentar
Bredband	Tele 2 (f.d. Com hem)	100/10 ingår i avgiften
TV	Tele 2 (f.d. ComHem)	Grundutbud ingår i avgiften
Ekonomisk förvaltning	Specialistekonomi	
Teknisk förvaltning	TJG	
El	Mälardalen Energi	
Värme	Göteborgs Energi	

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Avgift/m ² bostadstättsyta	640	640	640	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 752	4 752	4 752	4 752
Underhållsfond/m ²	153	172	119	74
Elkostnad	18 496	24 123	17 039	17 944
Värmekostnad	78 244	80 898	93 438	77 652
Vattenkostnad	39 292	34 698	36 036	33 525
Soliditet (%)	73,3	72,9	73,4	77,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2	-120	-56	57
Nettoomsättning (tkr)	635	640	634	646

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	162 902	106 589	-120 123	12 612 944
Disposition av föregående års resultat		-53 153	-66 970	120 123	0
Årets resultat				-1 530	-1 530
Belopp vid årets utgång	12 463 576	109 749	39 619	-1 530	12 611 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	39 619
Årets vinst	-1 530
	38 089

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	115 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-79 308
Att i ny räkning överföres	2 397

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

Ingående behållning	109 749
Överföring till fond för yttre underhåll	115 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-79 308
Utgående behållning	145 441

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

Resultaträkning

1 Januari - 31 December	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER	not 2	
Nettoomsättning	634 563	640 407
Övriga rörelseintäkter	47 367	1 452
Summa rörelseintäkter	681 930	641 859
RÖRELSEKOSTNADER	not 2	
Driftskostnader	-244 736	-263 394
Övriga externa kostnader	-77 084	-71 258
Underhåll	-127 556	-192 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-166 092	-152 778
Övriga rörelsekostnader	-593	0
Summa rörelsekostnader	-616 061	-679 668
RÖRELSERESULTAT	65 869	-37 809
FINANSIELLA POSTER	not 2	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 207	1 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	-68 606	-83 690
Summa finansiella poster	-67 399	-82 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 530	-120 123
ÅRETS RESULTAT	-1 530	-120 123

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020	2019
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 3		
Byggnader och mark		16 319 983	16 323 604
Inventarier, verktyg och installationer	not 4	155 010	127 750
Summa materiella anläggningstillgångar		16 474 993	16 451 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 474 993	16 451 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 912	11 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 170	59 406
Summa kortfristiga fordringar		66 082	70 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		666 954	782 379
Summa kassa och bank		666 954	782 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		733 036	852 883
SUMMA TILLGÅNGAR		17 208 029	17 304 237

t

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020	2019
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 463 576	12 463 576
Fond för yttre underhåll	109 749	162 902
Summa bundet eget kapital	12 573 325	12 626 478
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	39 619	106 589
Årets resultat	-1 530	-120 123
Summa fritt eget kapital	38 089	-13 534
SUMMA EGET KAPITAL	12 611 414	12 612 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER	not 6	
Övriga skulder	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder	4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	28 053	129 915
Skatteskulder	-864	-1 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 426	62 866
Summa kortfristiga skulder	96 615	191 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 208 029	17 304 237

t

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	2020	2019
Årsavgifter	606 018	606 027
Hyra p-platser	19 200	19 200
Hyra garage	8 400	8 400
Hyra övernattningsrum	2 200	1 400
Övrigt	46 112	6 830
	681 930	641 857

Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	-37 887	-37 556
Reparationer	0	-24 125
Elektricitet	-18 496	-24 123
Fjärrvärme	-78 244	-80 898
Vatten och avlopp	-39 292	-34 698
Ekonomisk förvaltning	-13 823	-20 331
Fastighetsskatt	-17 148	-14 556
Försäkringspremie	-30 629	-22 267
Övriga driftskostnader	-9 216	-4 840
	-244 735	-263 394

t

Underhållskostnader	2020	2019
Underhåll av inst. värme	0	-53 197
Underhåll av inst. ventilation	0	-3 813
Underhåll tak	-2 200	-37 765
Underhåll fönster	0	-73 378
Underhåll gård / trädgård	0	-16 085
Energideklaration	0	-8 000
Underhåll trapphus	-69 343	0
Underhåll inst. va / sanitet	-7 765	0
Reparation bostäder	-48 248	0
	-127 556	-192 238

Övrigt	2020	2019
Samfälligheten	-42 750	-32 436
Revisionsarvode	-4 875	-4 750
Kabel TV + Internet*	-28 798	-28 281
Övriga kostnader	-232	-700
Bankkostnader	-429	-5 091
	-77 084	-71 258

* Sedan 2019 ingår förutom kabel-tv också bredband

t

Not 3 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	17 526 023	17 526 023
Inköp	144 590	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 670 613	17 526 023
Ingående avskrivningar	-1 202 419	-1 054 208
Årets avskrivningar	-148 211	-148 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 350 630	-1 202 419
Utgående redovisat värde	16 319 983	16 323 604
Bokfört värde byggnader	13 631 807	13 635 428
Bokfört värde mark	2 688 176	2 688 176
	16 319 983	16 323 604

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	217 312	137 251
Inköp	45 734	80 061
Försäljningar / utarangeringar	-30 171	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 875	217 312
Ingående avskrivningar	-89 562	-84 995
Försäljningar / utarangeringar	30 171	
Omklassificeringar	2 007	
Årets avskrivningar	-20 481	-4 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 865	-89 562
Utgående redovisat värde	155 010	127 750

Not 5 Långfristiga skulder

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år

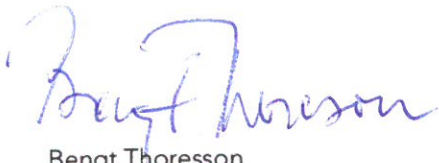
	2020	2019
Stadshypotek lån 1	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek lån 2	2 500 000	2 500 000
	4 500 000	4 500 000

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

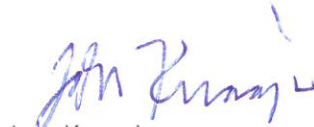
Lån 2 - Villkorsändring 2025-06-30 - Ränta 1,38 %

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.

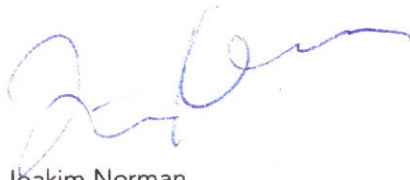
Göteborg den 20 maj 2021



Bengt Thoresson
Ordförande

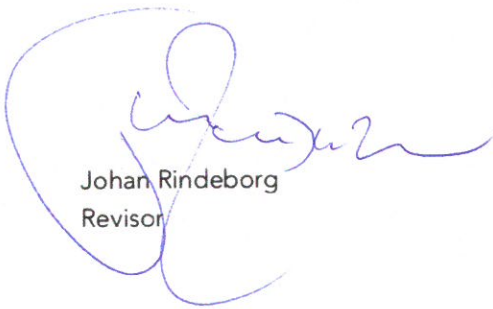


Lars Knaapi



Joakim Norman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Solrosgatan 23

Organisationsnummer 769611-1579

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2020-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2021-06-01



Johan Rindeborg
Revisor