

ÅRSREDOVISNING 2020

SKF:s Anställdas Brf nr 12

Org.nr: 757201-9045

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen SKF:s Anställdas nr 12, organisationsnummer 757201-9045, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 12 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1949-05-31
Ekonomisk plan registrerades år 1952-01-01
Föreningens stadgar registrerades år 2019-01-21

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 120:11 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 1950. Fastigheten består av 2 flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 956 kvm fördelat på 39 lägenheter om sammanlagt 1 856 kvm samt lokaler om 100 kvm. Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Nybyggnadsår: 1949
Ombyggnadsår: 2008
Värdeår: 1949

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	15	550
2 rok	23	1 215
3 rok	1	91
Summa	39	1 856

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	6 349 850 kr
Anskaffningsvärde mark	0 kr

Taxeringsvärde byggnad	17 534 000 kr
Taxeringsvärde mark	26 000 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	43 400 000 kr
Lokaler	134 000 kr

Lokalytorna i fastigheten avser 4 garage som är uthyrda tills vidare.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Styrelse

Ordförande	Martin Skogsberg	
Kassör	Ulf Wallin	
Sekreterare	Fredrik Hjalmarsson	
Ledamot	Malin Grönberg	
Ledamot	Jennifer Bäck	Avgått
Suppleant	Gustav Levin	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Extern	Anders Windt
	Extern revisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya maskiner i tvättstuga 2020
- Brandsäkerhetsåtgärder 2020

Om pandemin

Coronapandemin som fortsätter har inte påverkat föreningsekonomi under 2020. 

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Tillkommande medlemmar under året	12
Avgående medlemmar under året	13
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Under året har 9 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

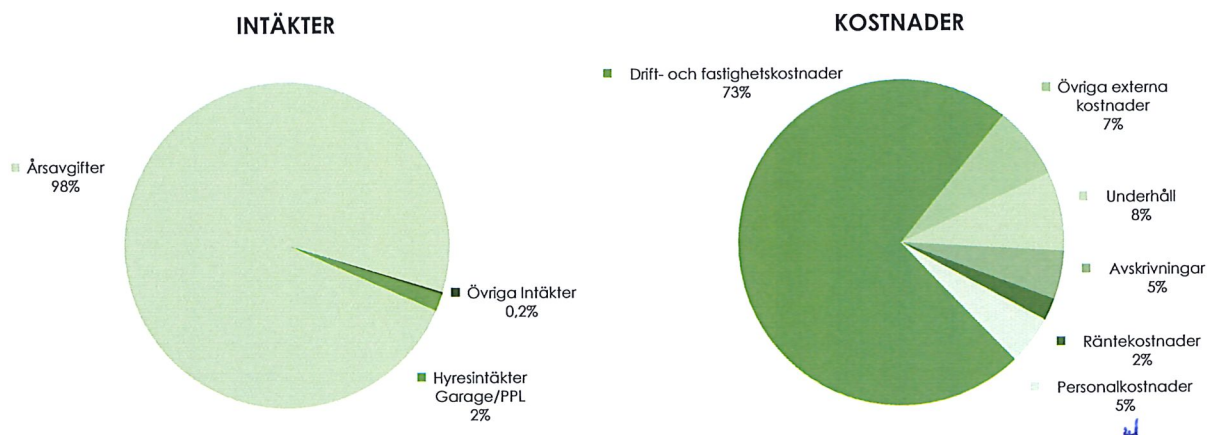
Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Senast genomförda avgiftsjustering 1,5 % höjning fr.o.m. 2020-01-01
Framtida planerade avgiftsjustering 1,5-2 % varje år (ej 2021)

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 763	1 679	1 656	1 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	248	-420	56
Soliditet ¹ , %	37	33	30	36
<i>Föreningen, kr</i>				
Elkostnader/kvm totalyta	15	17	17	16
Vattenkostnader/kvm totalyta	52	51	48	46
Värmekostnader/kvm totalyta	136	140	150	143
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	189	189	189	189
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	932	886	870	869
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 568	1 568	1 559	1 559

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 096			47 096
Upplåtelseavgifter	2 584 904			2 584 904
Kapitalfyllskott	13 172			13 172
Fond yttre underhåll	1 600 263	350 000		1 950 263
Summa bundet eget kapital	4 245 435	350 000	0	4 595 435
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 834 350	-350 000	247 918	-2 936 432
Årets resultat	247 918	231 703	-247 918	231 703
Summa ansamlad förlust	-2 586 432	-118 297	0	-2 704 729
Summa eget kapital	1 659 003	231 703	0	1 890 706
Fond för yttre underhåll			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			1 600 263	1 250 263
Årets avsättning enligt stadgar			<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
Vid årets slut			1 950 263	1 600 263

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 586 432
Årets resultat före förändring av yttre fond	231 703
Årets avsättning till yttre fond	-350 000
Totalt	<u>-2 704 729</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-2 704 729
Balanseras i ny räkning	<u>-2 704 729</u>

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 763 040	1 679 164
Summa Rörelseintäkter		1 763 040	1 679 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 061 826	-1 025 555
Underhåll	4	-178 069	0
Övriga externa kostnader	5	-111 088	-222 567
Personalkostnader	6	-73 858	-76 679
Avskrivningar	7	-74 293	-74 293
Summa Rörelsekostnader		-1 499 134	-1 399 094
RÖRELSERESULTAT		263 906	280 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 557	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 760	-33 928
Summa Finansiella poster		-32 203	-32 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 703	247 918
RESULTAT FÖRE SKATT		231 703	247 918
ÅRETS RESULTAT		231 703	247 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 170 726	3 245 019
Summa materiella anläggningstillgångar		3 170 726	3 245 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 170 726	3 245 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	9 640	9 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 248	125 277
Summa kortfristiga fordringar		119 888	134 917
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 863 941	1 674 967
Summa kassa och bank		1 863 941	1 674 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 983 829	1 809 884
SUMMA TILLGÅNGAR		5 154 555	5 054 903

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 645 172	2 645 172
Fond för yttre underhåll		1 950 263	1 600 263
Summa bundet eget kapital		4 595 435	4 245 435
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 936 432	-2 834 350
Årets resultat		231 703	247 918
Summa ansamlad förlust		-2 704 729	-2 586 432
SUMMA EGET KAPITAL		1 890 706	1 659 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 910 483	2 910 483
Summa långfristiga skulder		2 910 483	2 910 483
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 767	224 105
Skatteskulder		8 202	4 353
Övriga skulder		27 698	34 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	97 699	222 411
Summa kortfristiga skulder		353 366	485 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 154 555	5 054 903

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	263 906	280 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	74 293	74 293
Summa	338 199	354 363
Erhållen ränta	1 557	1 776
Erlagd ränta	-33 760	-33 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 996	322 211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	15 029	-40 415
Förändring av rörelseskulder	-132 051	72 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 974	354 316
Årets kassaflöde	188 974	354 316
Likvida medel vid årets början	1 674 967	1 320 651
Likvida medel vid årets slut	1 863 941	1 674 967

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	113 år
Inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 730 117	1 643 672
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	30 223	29 792
Övriga intäkter		
Gästlägenhet	2 700	5 700
Totalt nettoomsättning	1 763 040	1 679 164

Not 3. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	86 984	113 775
Fastighetsstäd	54 180	53 136
Snöröjning	0	3 119
Övrig fastighetsskötsel	61 978	21 442
	203 142	191 472
Reparation		
Byggnad	12 438	0
Tvättstuga	7 652	7 573
Garage och p-platser	0	26 609
El	8 921	74 989
Vatten och avlopp	6 219	5 613
	35 230	114 784
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	28 265	31 332
Uppvärmning	252 150	261 806
Vatten	96 379	94 576
Sophämtning	34 870	28 914
Renhållning/återvinning	22 197	20 883
	433 861	437 511
Distriberade servicetjänster		
Bredband	32 713	31 932
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 958	41 025
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 448	53 666
Tomträttsavgälder	243 000	138 488
Övriga driftskostnader	11 474	16 677
	356 880	249 856
Totalt drift- och fastighetskostnader	1 061 826	1 025 555
Not 4. Underhåll	2020	2019
Tvättstuga	178 069	0
Totalt underhåll	178 069	0

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	64 841	62 892
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	19 172	132 794
Konsultarvode	0	3 750
	19 172	136 544
Revision		
Revisionsarvode	13 125	13 125
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	10 350	6 986
Övriga kostnader		
Bankkostnader	3 600	3 020
Totalt övriga externa kostnader	111 088	222 567
Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	56 200	58 386
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	17 658	18 293
Totalt personalkostnader	73 858	76 679
Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	74 293	74 293
Totalt avskrivningar	74 293	74 293
Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 349 850	6 349 850
Utgående anskaffningsvärden	6 349 850	6 349 850
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 104 831	- 3 030 538
Årets avskrivningar	- 74 293	- 74 293
Utgående avskrivningar	-3 179 124	-3 104 831
Utgående redovisat värde	3 170 726	3 245 019

Not 9. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 640	9 640
Summa	9 640	9 640

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 212	40 626
Förutbetald Kabel-TV	8 286	8 178
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 750	76 473
Summa	110 248	125 277

Not 11. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 338 448	1 150 582
Handkassa	5 008	5 457
Placeringskonto	520 485	518 928
Summa	1 863 941	1 674 967

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,16 %	404 000	404 000
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,16 %	484 449	484 449
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,16 %	545 806	545 806
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,16 %	370 027	370 027
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,16 %	273 922	273 922
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,16 %	549 742	549 742
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,16 %	282 537	282 537
Summa skulder till kreditinstitut			2 910 483	2 910 483

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	0	150 879
El	7 131	5 878
Värme	35 309	36 566
Vatten	8 200	8 000
Sophämtning	6 877	3 348
Fastighetsskötsel	6 418	0
Driftkostnader	12 438	0
Extern revisor	13 000	13 000
Räntekostnader	4 740	4 740
Övriga upplupna kostnader	3 586	0
Summa	97 699	222 411

Not 14. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 029 000	4 029 000
Summa:	4 029 000	4 029 000

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling ny totalförvaltning from 2021-01-01.

Om pandemin

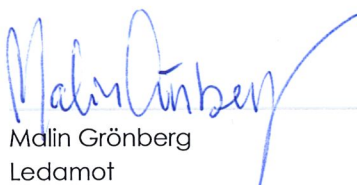
Sedan början av 2020 sprider sig Coronapandemin över världen. I det korta perspektivet kommer påverkan på föreningen sannolikt vara liten, men i det fall pandemin fortsätter under året kan det innebära negativa ekonomiska konsekvenser för föreningen.

Göteborg den 21 / 4 2021


Martin Skogsberg
Ordförande



Ulf Wallin
Ledamot


Fredrik Hjalmarsson
Ledamot


Malin Grönberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-22

Extern revisor


Anders Windt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 12, org.nr 757201-9045

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 12 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 relevanta 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 finansiella ställning per den 31 december 2020 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 författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 12 för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

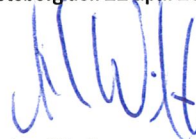
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 22 april 2021



Anders Windt
Extern revisor