

Årsredovisning
för
Brf Orustgatan 14
769619-5796

Räkenskapsåret

2019

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

1 (11)

Styrelsen för Brf Orustgatan 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

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 2008-11-20 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2020-06-05.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-17.
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rikard Larsson	ordinarie ledamot, ordförande
Hanna Åhman	ordinarie ledamot
Jeanette Ahnfelt	ordinarie ledamot
Cajsa Olsson	suppleant
Chris Jarl	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit tre protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Leif Danofsky	extern revisor
---------------	----------------

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Sandarna 10:1 med adress Orustgatan 14. Byggnadsåret är 1944. Fastigheten omfattar 20 bostadslägenheter varav 18 är upplåtna med bostadsrätt och 2 är upplåtna med hyresrätt samt en lokal. Totala lägenhetsytan utgör 1 116 m² och lokalytan utgör 90 m². Fastigheten är ett flerbostadshus med fyra våningar, källare och delvis inredd vind.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

2 (11)

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1	rokv	8
2	rok	7
3	rok	4
4	rok	1

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under 2019 samt 1 januari 2020.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2019 utgjorde den 1.377 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	1 327 320	1 059 814
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	945 043	940 742
Förändring kortfristiga fordringar	0	27 587
Förändring kortfristiga skulder	7 615	0
	952 658	968 329
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	755 541	531 604
Räntekostnader/finansiella kostnader	101 285	90 891
Förändring kortfristiga fordringar	23 345	0
Förändring kortfristiga skulder	0	19 328
Amortering av föreningens lån	59 000	59 000
	939 171	700 823
Årets kassaförändring	13 487	267 506
Utgående kassasaldo	1 340 807	1 327 320

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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

3 (11)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda underhåll:

Åtgärder efter Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
Takrengöring.
Klottersanering.

Planerade underhåll i närtid:

Renovering av tvätttrummet samt torkrummet.
Installation av ny takbelysning, källare, trapphus, vind.
Placera nya möbler, blommor och plank på uteplatsen ovanför garagen.

Medlemsinformation

Föreningens 18 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 24 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	945	941	944	929
Resultat efter finansiella poster tkr	-81	149	186	162
Soliditet (%)	66,72	66,69	66,23	65,69
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	725	725	725	710
Lån/m ² bostadsyta kr	6 405	6 458	6 511	6 563
Skuldränta (%)	1,42	1,26	1,25	1,29
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	41	35	29	28
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	111	118	116	122
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	48	39	43	52

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Soliditet (%) Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 234 069	1 330 192	200 458	-2 032 446	149 314	14 881 587
Disposition av föregående års resultat:			61 800	87 514	-149 314	0
Årets resultat					-81 716	-81 716
Belopp vid årets utgång	15 234 069	1 330 192	262 258	-1 944 932	-81 716	14 799 871

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

4 (11)

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 944 933
årets förlust	-80 716
	-2 025 649

behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	84 726
ur underhållsfonden tas i anspråk	-218 125
i ny räkning överföres	-1 892 250
	-2 025 649

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

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

5 (11)

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	940 031	939 131
Övriga rörelseintäkter	3	5 012	1 611
Summa rörelseintäkter		945 043	940 742
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-386 052	-192 862
Driftkostnader	5	-293 815	-268 628
Förvaltningskostnader	6	-41 506	-35 945
Personalkostnader	7	-34 169	-34 169
Avskrivningar		-168 933	-168 933
Summa rörelsekostnader		-924 475	-700 537
Rörelseresultat		20 568	240 205
Finansiella poster			
Räntekostnader		-101 285	-90 891
Summa finansiella poster		-101 285	-90 891
Resultat efter finansiella poster		-80 717	149 314
Resultat före skatt		-80 717	149 314
Årets resultat		-80 716	149 314

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

6 (11)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

20 753 616

20 915 028

Maskiner och inventarier

9

45 123

52 644

Summa materiella anläggningstillgångar

20 798 739

20 967 672

Summa anläggningstillgångar

20 798 739

20 967 672

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

6 900

0

Övriga fordringar

4 144

192

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 684

20 191

Summa kortfristiga fordringar

43 728

20 383

Kassa och bank

Kassa och bank

1 340 807

1 327 320

Summa kassa och bank

1 340 807

1 327 320

Summa omsättningstillgångar

1 384 535

1 347 703

SUMMA TILLGÅNGAR

22 183 274

22 315 375

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

7 (11)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		15 234 069	15 234 069
Upplåtelseavgifter		1 330 192	1 330 192
Underhållsfond		262 258	200 458
Summa bundet eget kapital		16 826 519	16 764 719

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 944 933	-2 032 447
Årets resultat		-80 716	149 314
Summa fritt eget kapital		-2 025 649	-1 883 133
Summa eget kapital		14 800 870	14 881 586

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10, 11	7 088 750	7 147 750
Summa långfristiga skulder		7 088 750	7 147 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	10	59 000	59 000
Leverantörsskulder		39 477	34 736
Skatteskulder		35 870	60 640
Övriga skulder		11 903	15 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	147 404	116 170
Summa kortfristiga skulder		293 654	286 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 183 274

22 315 375

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

8 (11)

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:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	739 927	739 927
Hyresintäkter bostäder	117 004	117 004
Hyresintäkter garage och parkering	56 700	55 800
Hyresintäkter lokaler	24 000	24 000
Intäkter terrass	2 400	2 400
	940 031	939 131

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	0	1 120
Pantsättningsavgifter	1 385	455
Fakturerade kostnader o.dyl	3 627	36
	5 012	1 611

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	31 960	30 540
Fastighetsförsäkring	31 794	30 770
Reparationer fastighet	27 200	32 439
Underhåll fastighet	218 125	20 433
Fastighetsskötsel	65 786	65 398
Väghållning och snöröjning	11 186	13 282
	386 051	192 862

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

9 (11)

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	45 789	38 548
Uppvärmning	123 497	132 123
Vatten och avlopp	54 051	43 686
Avfallshantering	35 549	30 959
Kabel-TV	34 929	23 312
	293 815	268 628

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	4 000	4 250
Ekonomisk förvaltning	29 594	25 560
Konsultarvoden	1 773	3 000
Administrativa kostnader	6 139	3 135
	41 506	35 945

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelsen och andra ersättningar	26 000	26 000
Sociala kostnader	8 169	8 169
Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	34 169	34 169

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 809 775	21 809 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 809 775	21 809 775
Ingående avskrivningar	-894 747	-733 335
Årets avskrivningar	-161 412	-161 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 159	-894 747
Utgående redovisat värde	20 753 616	20 915 028
Taxeringsvärden byggnader	13 409 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	14 833 000	8 580 000
	28 242 000	20 580 000

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

10 (11)

Bokfört värde byggnader	13 558 571	13 719 983
Bokfört värde mark	7 195 045	7 195 045
	20 753 616	20 915 028

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 207	75 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 207	75 207
Ingående avskrivningar	-22 563	-15 042
Årets avskrivningar	-7 521	-7 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 084	-22 563
Utgående redovisat värde	45 123	52 644

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,50	90dgr	3 200 000	3 200 000
Stadshypotek	1,50	90dgr	1 850 000	1 870 000
Stadshypotek	1,50	90dgr	2 088 000	2 136 750
			7 138 000	7 206 750
Kortfristig del av långfristig skuld			59 000	59 000
Amortering åren 2 - 5			236 000	
Amortering efter år 5			6 843 000	

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 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 300 000	11 300 000
	11 300 000	11 300 000

Brf Orustgatan 14
Org.nr 769619-5796

11 (11)

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	15 543	14 310
Förskottsbetalda avgifter och hyror	80 173	45 298
Upplupen el	4 064	4 276
Upplupen värme	17 133	18 312
Göteborgs Kretslopp	17 900	18 917
Revisionsarvode	4 000	4 000
Förvaltningsarvode	7 641	10 260
Övriga upplupna skulder	950	797
	147 404	116 170

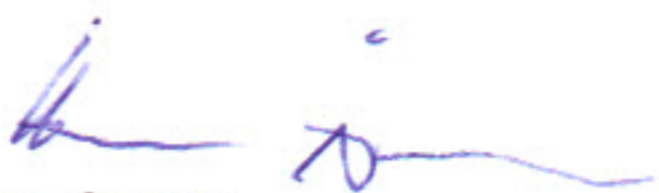
Göteborg den ²⁴/₆ 2020



Rikard Larsson

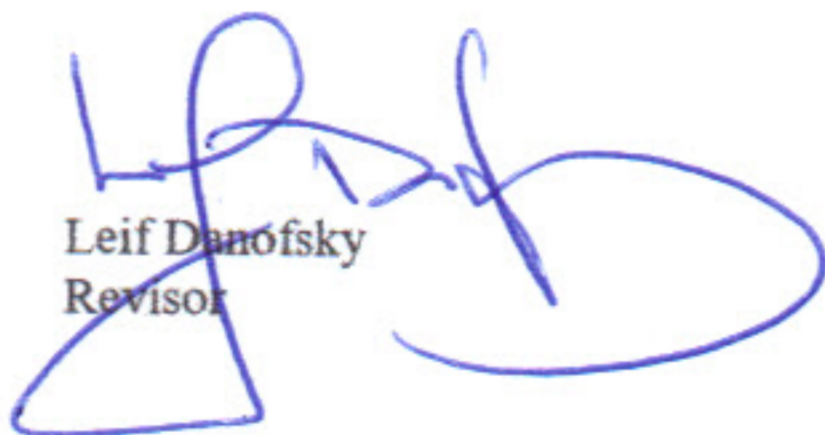


Jeanette Ahnfelt



Hanna Ahman

Min revisionsberättelse har lämnats den ²³/₆ 2020



Leif Danofsky
Revisor