

Årsredovisning 2019

BRF TEKNOLOGEN 769611-2312

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-08-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Johanneberg 2:26 på adressen Teknologgatan 5 och Kjellbergsgatan 8 i Göteborg. Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 670 kvm och 3 hyreslokaler om 274 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

Styrelsens sammansättning

Chadi El-Azzeh	Ordinarie ledamot
Josefine Dahlöf	Ordinarie ledamot
Ola Palm	Ordinarie ledamot
Björn Lidberg	Suppleant
Sofia Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Louise Gustafsson och Sofia Arntsberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kjell Nilson	Intern revisor
Rävisor AB	Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 okt - 2020 feb	Förbättrad ventilation i källaren
2019 sep - okt	Värmesystem: byte av ett par rör i källaren samt installation av en permanent avgasare
2018 apr	OVK, injustering takfläktar samt rensning av ventilation
2017 okt -2018 jan	Renovering av båda burspråken (nytt: fönster, koppar, yttre träväggar & papp, stålbalkar längst ner samt terrasser av rostfritt stål)
2017 okt	Målning av takfönster samt fönster högst upp i trapphusen
2017 sep - okt	Byte av 3 st centrala köksfläktar på taket
2017 jun - nov	Värmesystem: byte av ventiler & termostater samt injustering
2017 maj - okt	Renovering av tegeltak (nytt), gesimsrännor (nya, även höga rännan mot gården till trapphuset vid Kjellbergsgatan), fasad (omputsad) & 7 balkonger (nya) mot gatan
2017	Renovering av hyreslokaler
2016 mar - okt	Nyinstallation av porttelefon- & passagesystem
2016 feb	Flytt av tre rökgasregulatorer
2015 dec - 2016 jan	Renovering av entrédörrar (fullständig)
2015 aug - 2016 apr	Renovering av fasad & takterrass mot gården (vid Kjellbergsgatan)
2015	Sotning eldstäder
2013	Installation av fiber & bredband
2013	Renovering av fönster mot gatan
2012 - 2013	Renovering av skorstenar & kanaler (ca 10 st relinade) till eldstäder
2012	Renovering av hyreslokaler
2010	Omputsning av fasad mot gården
2009	Renovering av entrédörrar
2008 - 2009	Renovering av balkongdörrar
2007	Upprustning av gård
2006	Renovering av balkonger mot gården
2006	Ombyggnad av vind & förråd
2005 - 2009	Renovering av fönster
2003	Omläggning av allt tak mot gården
1998 - 2004	Nyinstallation hissmaskineri (exkl korgar & gejdor)
1980 - 1984	Rörstambyte
1980 - 1984	Elstambyte

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsservice	Dine Bygg & Fastighetsservice AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Hisservice	KONE AB (tom 2020-04-17)
Hisservice	Vinga Hiss AB (from 2020-04-17)
TV	Com Hem AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen tagit in offerter på hissrenoveringen samt valt leverantör.

Fuktskadan i ytterväggen på Teknologgatan 5 har mätts och utvärderats av fuktexperter under hela året.

Under hösten 2019 upptäcktes en vattenskada (ett läckande rör i värmesystemet) som drabbade en hyresgäst i bottenplan samt källaren. Skadan har återställts helt och kostnaderna har ersatts av föreningens försäkring. I samband med detta installerades även en permanent avgasare för att ta bort luft mm ur husets värmesystem.

Undersökningar av huset i markplan har påbörjats för att ta fram en långsiktig plan med åtgärder.

Ventilationen i källaren har förbättrats.

Not 2: Övriga intäkter innefattar avgifter för bredband, avgifter för uppvärmning av hyreslokaler mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 834	1 822	1 538	1 659
Resultat efter fin. poster	583	-1 043	-6 172	-158
Soliditet, %	65	64	66	85
Yttre fond	213	1 438	1 224	1 011
Taxeringsvärde	87 300	71 078	71 078	71 078
Bostadsyta, kvm	2 690	2 690	2 688	2 688
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	444	444	444	436
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 346	3 346	2 679	1 302
Genomsnittlig skuldränta, %	0,56	0,61	0,47	0,56
Belåningsgrad, %	33,65	33,39	26,52	12,91

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	979	-	-	979
Upplåtelseavgifter	32 516	-	-	32 516
Fond, yttre underhåll	1 438	-	-1 224	213
Uppskrivningsfond	22 914	-	-	22 914
Balanserat resultat	-38 566	-1 043	1 224	-38 385
Årets resultat	-1 043	1 043	583	583
Eget kapital	18 237	0	583	18 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 385
Årets resultat	583
Totalt	-37 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	262
Att från yttre fond i anspråk ta	-213
Balanseras i ny räkning	<u>-37 850</u>
	-37 802

Handwritten signature and initials in blue ink.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 834	1 822
Rörelseintäkter		284	23
Summa rörelseintäkter		2 118	1 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 139	-2 446
Övriga externa kostnader	8	-84	-131
Personalkostnader	9	-63	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205	-205
Summa rörelsekostnader		-1 491	-2 845
Rörelseresultat		628	-1 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50	-49
Summa finansiella poster		-44	-44
Resultat efter finansiella poster		583	-1 043
Årets resultat		583	-1 043

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	26 750	26 951
Maskiner och inventarier	13	30	33
Summa materiella anläggningstillgångar		26 780	26 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	133	133
Summa finansiella anläggningstillgångar		133	133
Summa anläggningstillgångar		26 913	27 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62	57
Övriga fordringar	15	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87	54
Summa kortfristiga fordringar		153	115
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 916	1 136
Summa kassa och bank		1 916	1 136
Summa omsättningstillgångar		2 069	1 251
Summa tillgångar		28 982	28 368

Handwritten signature and initials:
K. N. W.
C. A. L.
O. P.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 495	33 495
Uppskrivningsfond		22 914	22 914
Fond för yttre underhåll		213	1 438
Summa bundet eget kapital		56 622	57 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 385	-38 566
Årets resultat		583	-1 043
Summa fritt eget kapital		-37 802	-39 609
Summa eget kapital		18 820	18 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 000	9 000
Övriga långfristiga skulder	18	400	400
Summa långfristiga skulder		9 400	9 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		184	163
Skatteskulder		20	10
Övriga kortfristiga skulder		0	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	557	528
Summa kortfristiga skulder		761	731
Summa eget kapital och skulder		28 982	28 368

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Teknologen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,03-1,04 %
Fastighetsförbättringar	1,05-10 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Försäkringsersättning	284	0
Hysesintäkter, lokaler	529	502
Hysesintäkter, p-platser	107	106
Intäktsreduktion	-77	-61
Årsavgifter, bostäder	1 194	1 194
Övriga intäkter	81	104
Summa	2 118	1 845

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	18	29
Fastighetsskötsel	104	98
Trädgårdsarbete	2	1
Summa	123	129

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	77	50
Summa	77	50

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Nyinstallation av porttelefon och passagesystem	3	0
Renovering av entrédörrar	14	0
Renovering av gatufasad och tak exkl burspråk	-17	415
Renovering av 2 burspråk	15	1 257
Fuktskada i yttervägg mot Teknologgatan 5	39	0
Vattenläcka från värmesystem i LOK236	288	0
Fukt i källare och bottenplan	4	0
Byte av termostater och ventiler i värmesystemet	0	1
Summa	346	1 673

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	53	50
Sophämtning	35	36
Uppvärmning	271	293
Vatten	61	58
Summa	420	436

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	48	48
Fastighetsförsäkringar	34	31
Fastighetsskatt	76	64
Kabel-TV	16	16
Summa	173	159

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	5
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	36	34
Revisionsarvoden	12	21
Övriga förvaltningskostnader	34	68
Summa	84	131

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	48	48
Summa	63	63

Not 10, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
Skattefria ränteintäkter	6	6
Summa	6	6

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50	49
Summa	50	49

KIN W
Kalle
50

Not 12, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 816	28 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 816	28 816
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 865	-1 663
Årets avskrivning	-202	-202
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 066	-1 865
Utgående restvärde enligt plan	26 750	26 951
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 212</i>	<i>12 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 255	25 528
Taxeringsvärde mark	57 045	45 550
Summa	87 300	71 078
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-88	-84
Avskrivningar	-3	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-91	-88
Utgående restvärde enligt plan	30	33
Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsaktiebolaget Teknologen	133	133
Summa	133	133
Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	29	24
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	5
Summa	87	54

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-11-30	0,66 %	3 500	3 500
Stadshypotek	2019-09-18	0,55 %		3 700
Stadshypotek	2019-03-15	0,55 %		1 800
Stadshypotek	2020-03-16	0,62 %	1 800	
Stadshypotek	2020-11-30	0,66 %	3 700	
Summa			9 000	9 000

Not 18, Övriga långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsaktiebolaget Teknologen	400	400
Summa	400	400

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	16	15
Förutbetalda avgifter/hyror	465	459
Uppvärmning	39	42
Utgiftsräntor	3	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	7
Summa	557	528

Not 20, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 000	9 000
Summa	9 000	9 000

Not 21, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

KN W
call
AD

I januari - februari 2020 uppgraderades husets lås och säkerhet.

I februari 2020 genomfördes brandskyddskontroll och sotning av husets samtliga öppna spisar.

Under mars - maj 2020 installerades en utökad ventilationslösning i källaren för att förbättra miljön i markplan.


Under april - maj 2020 renoverades båda hissarna.


Undersökningen av fuktskadan i ytterväggen på Teknologgatan 5 har slutförts och återställningen av 5 lägenheter har påbörjats.

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-13
Ort och datum


Chadi El-Azzeh
Ordinarie ledamot


Josefine Dahlöf
Ordinarie ledamot


Ola Palm
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-05-20


Kjell Nilson
Internrevisor


Rävisor AB
Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teknologen
Organisationsnummer 769611-2312

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teknologen för år 2019.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Teknologen för år 2019.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-05-20



Rävisor AB
David Walman
Revisor



Kjell Nilson
Internrevisor