

# Årsredovisning

för

## Brf Västerport

769623-2425

Räkenskapsåret

2019

20 A.N  
X M  
ME

Styrelsen för Brf Västerport får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 2011-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-02.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-10-24.

Föreningens har sitt säte i Mölndals kommun.

## Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Per Grytter	styrelseledamot, ordförande
Axel Nord	styrelseledamot, kassör
Mari Karlsson	styrelseledamot, sekreterare
Ulla Bloom	styrelseledamot
Lars Wagner	styrelseledamot
Sam Geranpayeh	styrelsesuppleant
Håkan Jonsson	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma 2019-10-04 gällande beslut om nya stadgar samt beslut om gemensamt TV/bredband.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

## Revisorer

KPMG AB

## Valberedning

Stefan Andersson

Ray Grönqvist

Karl-Åke Bloom

Handwritten signatures and initials: L M, A.N, SK, NB, KK, and a signature.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Brunbjörnen 1 med adress Vänortsgatan 11-25. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 86 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.008 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar även 25 p-platser samt ett gemensamhetsgarage om 61 p-platser som hyrs av Skanska Sverige AB.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	14
	1,5 rok	11
	2 rok	11
	3 rok	22
	4 rok	24
	Etage	4

### Föreningens ekonomi

Samtliga lån har varit placerade i handelsbanken Mölndal och Nordea Göteborg. Lånen uppgår till 63.357.000 kronor.

Samarbetet med Revisorsringen kring ekonomisk förvaltning fungerar alltjämt bra.

### Årsavgifter

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapital kostnader på aktuella lån.

Kassaflöde	2019	2018
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>907 632</b>	<b>1 014 407</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	3 647 398	3 800 182
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	88 400	0
Förändring kortfristiga skulder	0	153 976
	<b>3 735 798</b>	<b>3 954 158</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 012 849	2 068 549
Räntekostnader/finansiella kostnader	945 378	1 279 842
Anskaffning anläggningstillgångar	0	41 775
Förändring kortfristiga fordringar	0	24 267
Förändring kortfristiga skulder	325 180	0
Amortering av föreningens lån	646 500	646 500
	<b>3 929 907</b>	<b>4 060 933</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 194 109</b>	<b>- 106 775</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>713 523</b>	<b>907 632</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AN" and "SR".



### Likviditetsbudget

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har 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

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

515 000 kr är avsatt till underhåll enligt plan.

5-års besiktning genomfört. Åtgärder pågår.

Sopning av garaget enligt underhållsplan.

Föreningen har tagit beslut om gemensam TV/bredband med start 2020-04-01.

Duschkabin installerat i föreningslokalen/övernattningslägenheten.

I juli månad ersatts ett av lånen med Handelsbanken (ränta 3,54%) till ett lån i Nordea med 3 års bindningstid (ränta 0,58%).

646 500 kr amorterades på föreningens gemensamma lån under 2019. Samma summa kommer amorteras under 2020.

Föreningen har två pågående uthyrningar i andra hand.

### Medlemsinformation/aktiviteter

Föreningen har haft ett medlemsmöte/extra stämma om gemensam TV/bredband. Under december bjöds medlemmarna till glöggmingel.

### Underhållsfonden

År 2019 delade föreningen 515 000 kr till underhållsfonden. År 2020 har vi tänkt att dela 515 000 kr.

### Medlemsinformation

Samtliga 86 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 136 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 138 medlemmar vid årets utgång.

Under året har tolv överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning Tkr (totala intäkter)	3 647	3 800	3 812	3 914
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 154	-1 388	-1 359	-1 390
Soliditet (%)	73,98	73,81	73,81	73,55
Lån /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	10 545	10 653	10 761	11 010
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	2,00	2,47	2,88

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "LM", "AN", and other illegible marks.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 970 000	22 950 000	1 176 000	-7 004 582	-1 387 855	183 703 563
Disposition av föregående års resultat:			515 000	-1 902 855	1 387 855	0
Årets resultat					-1 153 957	-1 153 957
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 970 000</b>	<b>22 950 000</b>	<b>1 691 000</b>	<b>-8 907 437</b>	<b>-1 153 957</b>	<b>182 549 606</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 907 437
årets förlust	-1 153 957
	<b>-10 061 394</b>

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	515 000
ianspråk underhållsfond	-33 063
i ny räkning överföres	-10 543 331
	<b>-10 061 394</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A.N. SK  
A.N. SK  
A.N. SK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 525 829	3 650 045
Övriga rörelseintäkter	3	121 569	150 137
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 647 398</b>	<b>3 800 182</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-720 750	-743 751
Driftskostnader	5	-988 114	-1 040 943
Förvaltningskostnader	6	-168 865	-172 874
Personalkostnader	7	-135 120	-110 981
Avskrivningar		-1 843 128	-1 839 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 855 977</b>	<b>-3 908 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-208 579</b>	<b>-108 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-945 378	-1 279 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-945 378</b>	<b>-1 279 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 153 957</b>	<b>-1 387 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 153 957</b>	<b>-1 387 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 153 957</b>	<b>-1 387 855</b>

Handwritten signatures and initials: L M, AN SR, MK, and a circled signature.

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

245 911 300

247 750 250

Maskiner och inventarier

9

36 901

41 079

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**245 948 201**

**247 791 329**

**Summa anläggningstillgångar**

**245 948 201**

**247 791 329**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

3 773

1 435

Övriga fordringar

48 037

143 097

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 011

44 688

**Summa kortfristiga fordringar**

**100 821**

**189 220**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

713 523

907 632

**Summa kassa och bank**

**713 523**

**907 632**

**Summa omsättningstillgångar**

**814 344**

**1 096 852**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**246 762 545**

**248 888 181**

Handwritten signatures and initials: "L M", "AN SR", "MK", "9/10".



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

190 920 000

190 920 000

Fond för yttre underhåll

1 691 000

1 176 000

**Summa bundet eget kapital**

**192 611 000**

**192 096 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-8 907 437

-7 004 582

Årets resultat

-1 153 957

-1 387 855

**Summa fritt eget kapital**

**-10 061 394**

**-8 392 437**

**Summa eget kapital**

**182 549 606**

**183 703 563**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

62 710 500

63 357 000

**Summa långfristiga skulder**

**62 710 500**

**63 357 000**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

10

646 500

646 500

Leverantörsskulder

206 610

195 961

Erhållna förskott

106 272

451 035

Skatteskulder

26 662

46 060

Övriga skulder

91 632

95 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

424 762

392 596

**Summa kortfristiga skulder**

**1 502 438**

**1 827 618**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**246 762 544**

**248 888 181**

Handwritten signatures and initials: L.M., A.N., R., AK, and others.



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	2 209 005	2 209 005
Årsavgifter andelstal 2	423 472	556 712
Hysesintäkter p-platser	107 493	109 653
Hysesintäkter förråd	9 600	9 600
Hysesintäkter garage	413 792	405 678
Intäkter kabel-Tv medlemmar	92 023	87 720
Intäkter vatten medlemmar	270 444	271 676
	<b>3 525 829</b>	<b>3 650 044</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	16 196	14 722
Pantsättningsavgifter	11 970	10 822
Hyra föreningslokal	3 200	11 100
Intäkter p-automat	75 749	76 306
Övriga intäkter	14 453	37 187
	<b>121 568</b>	<b>150 137</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	25 400	23 030
Fastighetsförsäkring	75 471	73 324
Reparationer fastighet	332 740	397 179
Underhåll fastighet	33 063	0
Fastighetsskötsel	130 798	143 100
Fastighetsstädning	96 375	90 720
Avtalade konsulter	15 488	0
Väghållning/snöröjning	11 415	16 398
	<b>720 750</b>	<b>743 751</b>

AN  
NB LM PB SK  
MK

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	163 564	180 356
Fjärrvärme	395 750	427 142
Vatten/Avlopp	190 294	208 525
Sophämtning/återvinning	117 165	111 029
Bredband/Kabel-TV	93 346	91 275
Samfällighetsförening	17 715	15 718
Jourkostnader	10 280	6 898
	<b>988 114</b>	<b>1 040 943</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation/Web	8 802	2 373
Revisionskostnader	20 750	21 500
Ekonomisk förvaltning	79 039	74 646
Konsultarvoden	45 497	55 714
Administrativa kostnader	14 776	18 641
	<b>168 864</b>	<b>172 874</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	78 120	76 440
Lön fastighetsskötare	31 063	10 536
Sociala kostnader	25 937	24 005
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>135 120</b>	<b>110 981</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 945 000	256 945 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 945 000</b>	<b>256 945 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 194 750	-7 355 800
Årets avskrivningar	-1 838 950	-1 838 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 033 700</b>	<b>-9 194 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>245 911 300</b>	<b>247 750 250</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 540 000	89 303 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	30 000 000
	<b>160 540 000</b>	<b>119 303 000</b>
Bokfört värde byggnader	172 861 300	174 700 250
Bokfört värde mark	73 050 000	73 050 000
	<b>245 911 300</b>	<b>247 750 250</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like "NB", "ZM", "AN", "SR", and a signature.

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 775	0
Inköp		41 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 775</b>	<b>41 775</b>
Ingående avskrivningar	-696	0
Årets avskrivningar	-4 178	-696
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 874</b>	<b>-696</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 901</b>	<b>41 079</b>

### Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,63	2020-07-30	12 505 042	12 666 667
Stadshypotek	1,25	2021-07-30	12 666 667	12 666 667
Stadshypotek		2019-07-30	0	13 428 500
Stadshypotek	1,19	2023-07-30	11 166 666	11 166 666
Stadshypotek	1,1	2020-07-30	14 075 000	14 075 000
Nordea	0,58	2022-07-20	12 943 625	0
			<b>63 357 000</b>	<b>64 003 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			646 500	646 500

Amortering inom 2-5 år: 2.586.000

Amortering efter 5 år: 60.124.500

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen 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	66 150 000	66 150 000
	<b>66 150 000</b>	<b>66 150 000</b>

MB  
A.N  
HK

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	108 521	148 365
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	181 674	82 833
Upplupen el	14 118	16 072
Upplupen värmekostnad	48 750	54 426
Revisionsarvode	21 000	21 000
Revisorsringen Sverige AB	38 173	39 441
Övriga upplupna kostnader	12 526	30 459
	<b>424 762</b>	<b>392 596</b>

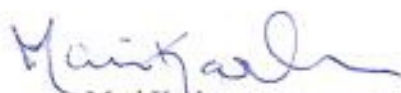
Möln dal 2020 - 03 - 11



Per Grytter  
Ordförande



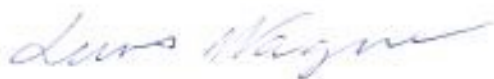
Axel Nord



Mari Karlsson



Ulla Bloom



Lars Wagner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 26

KPMG AB



Sara Ryförs  
Auktoriserad revisor