

Årsredovisning
för
Brf Birkagatan 24 Göteborg

769611-6248

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Birkagatan 24 Göteborg 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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-08.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2007-01-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Lundmark	ledamot, ordförande	<i>(frånträdd 191213 p g a avflyttning)</i>
Kristoffel Göbel	ledamot	
Olof Hallberg	ledamot	
Johan Weiss	suppleant	

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

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Lotta Fritzell	ordinarie revisor
Carolin Hagelberg	revisorssuppleant

Valberedning

Filip Löfgren
Susanna Kindberg

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2005 fastigheten Torp 35:3 i Göteborgs Kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skall skrivas om under 2026.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens sammanlagda bostadsarea utgör 1.189 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
	2 rok	3
	3 rok	8
	4 rok	1
	5 rok	1
	>5 rok	1

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	776 347	728 623
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	674 190	683 430
Förändring kortfristiga fordringar	0	3 218
Förändring kortfristiga skulder	0	12 241
	674 190	698 889
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	483 736	572 592
Räntekostnader/finansiella kostnader	78 599	78 573
Förändring kortfristiga fordringar	20 631	0
Förändring kortfristiga skulder	43 325	0
	626 291	651 165
Årets kassaförändring	47 899	47 724
Utgående kassasaldo	824 246	776 347

Fastighetsavgift

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

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har bl a följande utförts:

- Byte av radiatorventiler och intrimning av radiatorsystemet har genomförts och avslutats.
- Arbete med underhållsplan har påbörjats.
- Brandskyddsgenomgång i fastigheten med brandingenjör har genomförts.

Medlemsinformation

Föreningens 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 21 medlemmar. Vid årets utgång var de upplåtna till 21 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	674	683	671	673
Resultat efter finansiella poster tkr	-263	-343	-236	-237
Soliditet (%)	69,33	69,59	70,15	70,57
Genomsnittlig årsavgift m ²	532	532	532	532
Lån / m ² bostadsyta kr	4 794	4 794	4 740	5 740
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	13	15	14	14
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	120	126	122	128
Vattenskostnad / m ² bostadsyta kr	29	29	29	30
Skuldränta (%)	1,38	1,38	1,30	1,41

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 319 828	2 790 509	513 160	-1 759 607	-342 563	13 521 327
Disposition av föregående års resultat:			-32 250	-310 313	342 563	0
Årets resultat					-262 974	-262 974
Belopp vid årets utgång	12 319 828	2 790 509	480 910	-2 069 920	-262 974	13 258 353

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 069 920
årets förlust	-262 974
	-2 332 894
behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	85 500
ur underhållsfonden tas i anspråk	0
i ny räkning överföres	-2 418 394
	-2 332 894

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	672 131	680 744
Övriga rörelseintäkter	3	2 059	2 686
Summa rörelseintäkter		674 190	683 430
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-228 736	-190 231
Driftskostnader	5	-234 385	-242 821
Förvaltningskostnader	6	-32 292	-139 539
Personalkostnader	7	11 677	0
Avskrivningar		-374 829	-374 829
Summa rörelsekostnader		-858 565	-947 420
Rörelseresultat		-184 375	-263 990
Finansiella poster			
Räntekostnader		-78 599	-78 573
Summa finansiella poster		-78 599	-78 573
Resultat efter finansiella poster		-262 974	-342 563
Resultat före skatt		-262 974	-342 563
Årets resultat		-262 974	-342 563

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 212 129	18 578 724
Maskiner och inventarier	9	31 212	39 446
Summa materiella anläggningstillgångar		18 243 341	18 618 170
Summa anläggningstillgångar		18 243 341	18 618 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 860	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 147	36 269
Summa kortfristiga fordringar		57 007	36 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		824 246	776 347
Summa kassa och bank		824 246	776 347
Summa omsättningstillgångar		881 253	812 723
SUMMA TILLGÅNGAR		19 124 594	19 430 893

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 032 337	15 032 337
Upplåtelseavgifter		78 000	78 000
Underhållsfond		480 910	513 160
Summa bundet eget kapital		15 591 247	15 623 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 069 920	-1 759 607
Årets resultat		-262 974	-342 563
Summa fritt eget kapital		-2 332 894	-2 102 170
Summa eget kapital		13 258 353	13 521 327
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	5 700 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	5 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 704	49 886
Skatteskulder		23 101	39 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	104 436	120 572
Summa kortfristiga skulder		166 241	209 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 124 594	19 430 893

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:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	632 135	632 135
Hyresintäkter garage	13 519	25 003
Hyresintäkter p-plats	26 477	23 606
	672 131	680 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	1 138	2 240
Pantsättningsavgifter	920	448
Övriga intäkter	1	-2
	2 059	2 686

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	20 358	19 708
Fastighetsförsäkring	14 201	12 315
Reparationer fastighet	52 027	20 925
Underhåll	21 250	93 750
Fastighetsskötsel	21 900	43 533
Tomträttsavgälder	99 000	0
	228 736	190 231

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
El	15 740	17 407
Uppvärmning	142 150	150 212
Vatten/Avlopp	35 515	34 715
Avfallshantering	19 242	19 210
Kabel-TV	21 738	21 277
	234 385	242 821

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Avgälder	0	99 000
Förvaltningskostnader	27 802	23 424
Administrativa kostnader	4 490	7 740
Konsultation	0	9 375
	32 292	139 539

Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-9 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	-2 677	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-11 677	0

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 105 233	21 105 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 105 233	21 105 233
Ingående avskrivningar	-2 526 509	-2 159 914
Årets avskrivningar	-366 595	-366 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 893 104	-2 526 509
Utgående redovisat värde	18 212 129	18 578 724
Taxeringsvärden byggnader	11 456 000	10 059 000
Taxeringsvärden mark	17 052 000	10 440 000
	28 508 000	20 499 000
Bokfört värde byggnader	18 212 129	18 578 724
	18 212 129	18 578 724

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 340	82 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 340	82 340
Ingående avskrivningar	-42 894	-34 660
Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 128	-42 894
Utgående redovisat värde	31 212	39 446

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2,35	90dgr	1 400 000	1 400 000
Swedbank	1,077	90dgr	2 500 000	2 500 000
Swedbank	1,065	90dgr	1 800 000	1 800 000
			5 700 000	5 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Amortering år 4-5			0	
Amortering efter år 5			5 700 000	

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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	0	11 677
Upplupna räntekostnader	5 994	5 885
Förutbetalda avgifter/hyror	52 523	50 901
Upplupen elkostnad	3 718	3 893
Upplupen värmekostnad	19 929	20 839
Upplupen VA och renhållning	13 397	12 966
Upplupet förvaltningsarvode	8 628	9 904
Övriga upplupna kostnader	248	4 508
	104 437	120 573

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 655 000	6 655 000
	6 655 000	6 655 000

Göteborg den / 2020

Peter Lundmark
ordförande

Kristoffer Göbel
ledamot

Olof Hallberg
ledamot

Johan Weiss
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lotta Fritzell
Revisor

Carolin Hagelberg
Revisorssuppleant