

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Skäktstolen nr 7**

716408-6576

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Skäktstolen nr 7 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 1981-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2009-10-08.

Ekonomisk plan registrerades 1982-02-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Filip Pettersson	ledamot, ordförande
Ulrika Johansson	ledamot
Dennis Andersson	ledamot
Christian Andersson Fogels	suppleant

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening

Föreningens styrelse har inte hållit några protokollförda styrelsemöten under året. 2019-01-28 höll föreningen en extra årsstämma för att godkänna en uppdatering av föreningens stadgar.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad via Söderberg & Partners.

### **Revisor**

Liselotte Hammarlind

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lunden 8:7, med adress Karlagatan 32. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande sju bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 503,2 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 rok	2
3 rok	5

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Ekonomi

#### Beskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2019 är avgiften 1.377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019. Genomsnittlig årsavgift utgör 640 kr/m<sup>2</sup>.

### Årets in- och utbetalningar

	2019	2018
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>542 947</b>	<b>482 285</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	350 736	350 736
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga skulder	0	116 441
	<b>350 736</b>	<b>467 177</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	206 715	139 324
Räntekostnader/finansiella kostnader	47 538	51 957
Anskaffning anläggningstillgång	0	147 894
Förändring kortfristiga fordringar	128	1 372
Förändring kortfristiga skulder	139 703	0
Amortering av föreningens lån	70 600	65 968
	<b>464 684</b>	<b>406 515</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>-113 948</b>	<b>60 662</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>428 999</b>	<b>542 947</b>

### Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har endast mindre underhåll och röjningar genomförts samt att arbete med att renovera tvättstugan har initierats.

### Medlemsinformation

Föreningens 7 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 9 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	351	351	352	353
Resultat efter finansiella poster tkr	60	126	94	102
Soliditet (%)	5,47	3,48	-0,21	-3,24
Årsavgift /m <sup>2</sup> kr	640	640	640	640
Lån /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	5 965	6 106	6 237	6 300
Genomsnittlig skuldränta%	2	2	2	2
Elkostnad /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	16	16	14	14
Värmekostnad /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	87	92	88	97
Vattenkostnad /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	62	58	57	59

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	320 000	356 215	-683 243	125 533	<b>118 505</b>
Disposition av föregående års resultat:		18 800	106 733	-125 533	<b>0</b>
Årets resultat				59 603	<b>59 603</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>320 000</b>	<b>375 015</b>	<b>-576 510</b>	<b>59 603</b>	<b>178 108</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-576 510
årets vinst	59 603
	<b>-516 907</b>

behandlas så att till underhållsfonden reserveras enligt stadgar i ny räkning överföres	18 800
	-535 707
	<b>-516 907</b>

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

<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	350 744	350 745
Övriga rörelseintäkter		-9	-9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>350 735</b>	<b>350 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-83 201	-21 034
Driftskostnader	4	-105 064	-101 188
Förvaltningskostnader	5	-18 449	-17 102
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-36 880	-33 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-243 594</b>	<b>-173 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 141</b>	<b>177 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-47 538	-51 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 538</b>	<b>-51 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 603</b>	<b>125 533</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 603</b>	<b>125 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 603</b>	<b>125 533</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	2 650 460	2 682 114
Maskiner och inventarier	8	9 080	11 348
Inventarier, verktyg och installationer	9	144 936	147 894
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 804 476</b>	<b>2 841 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 804 476</b>	<b>2 841 356</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 113	12 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 389	8 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 502</b>	<b>21 374</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		428 999	542 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>428 999</b>	<b>542 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>450 501</b>	<b>564 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 254 977</b>	<b>3 405 677</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		320 000	320 000
Underhållsfond		375 015	356 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>695 015</b>	<b>676 215</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-576 510	-683 243
Årets resultat		59 603	125 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-516 907</b>	<b>-557 710</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 108</b>	<b>118 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	2 931 097	3 006 329
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 931 097</b>	<b>3 006 329</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	70 600	65 968
Leverantörsskulder		14 843	157 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60 329	57 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>145 772</b>	<b>280 843</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 254 977</b>	<b>3 405 677</b>

## 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

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	321 729	321 729
Hysesintäkter lokaler	29 016	29 016
	<b>350 745</b>	<b>350 745</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	9 639	9 359
Fastighetsförsäkring	10 242	9 226
Reparationer fastighet	59 714	45
Väghållning/snörojning	1 374	1 296
Jourkostnader	2 232	1 108
	<b>83 201</b>	<b>21 034</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	8 009	8 064
Fjärrvärme	43 852	46 284
Vatten/Avlopp	31 327	28 971
Sophämtning/återvinning	13 312	9 621
Kabel-TV	8 564	8 248
	<b>105 064</b>	<b>101 188</b>



### Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	13 199	12 928
Konsultarvoden	1 000	0
Föreningsavgifter	2 560	2 510
Administrativa kostnader	1 690	1 664
	<b>18 449</b>	<b>17 102</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 431 887	3 431 887
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 431 887</b>	<b>3 431 887</b>
Ingående avskrivningar	-749 773	-718 119
Årets avskrivningar	-31 654	-31 654
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-781 427</b>	<b>-749 773</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 650 460</b>	<b>2 682 114</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 200 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	4 403 000
	<b>12 800 000</b>	<b>9 603 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 257	108 257
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 257</b>	<b>108 257</b>
Ingående avskrivningar	-96 909	-94 641
Årets avskrivningar	-2 268	-2 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-99 177</b>	<b>-96 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 080</b>	<b>11 348</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 894	0
Inköp		147 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 894</b>	<b>147 894</b>
Årets avskrivningar	-2 958	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 958</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 936</b>	<b>147 894</b>

### Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,60	2021-12-30	477 500	482 500
Stadshypotek	2,74	2021-12-30	584 662	584 662
Stadshypotek	1,27	2020-10-30	432 480	482 480
Stadshypotek	1,76	90dgr	458 540	463 172
Stadshypotek	1,44	90dgr	380 015	383 983
Stadshypotek	1,70	2020-04-30	668 500	675 500
			<b>3 001 697</b>	<b>3 072 297</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			70 600	65 968
Amortering åren 2-5			282 400	
Amortering efter år 5			2 648 697	

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	3 209 000	3 209 000
	<b>3 209 000</b>	<b>3 209 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	3 000	3 000
Upplupna räntekostnader	3 749	4 606
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	32 870	28 508
Upplupen elkostnad	1 233	1 376
Upplupen värmekostnad	6 000	6 493
Upplupen VA och renhållning	10 024	9 523
Revisorsringen	3 200	4 038
Övriga upplupna kostnader	253	234
	<b>60 329</b>	<b>57 778</b>

Göteborg 2020 - -

Filip Pettersson

Ulrika Johansson

Dennis Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

Liselotte Hammarlind  
Revisor