

Årsredovisning

för

Brf Transistorn

769623-0650

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Transistorn 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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-04-26 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2012-01-20.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Carlsson	ledamot, ordförande
Raila Carlberg	ledamot
Percy Molin	ledamot
Marjan Norouzi Rad	ledamot

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

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda ordinarie styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Eva Rangart

AK

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Järnbrott 137:4 med adress Transistorgatan 21 och 23 i Västra Frölunda.

På fastigheten har uppförts två flerbostadshus, omfattande 28 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2084 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Moderna Försäkringar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en samfällighetsanläggning G1, tillsammans med Brf Radiovågen.

Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
2 rok	8
3 rok	18
4 rok	2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Juli månad var avgiftsfri.

Yttre reparationsfond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst 92 kr per kvadratmeter bostadsarea.

<u>Kassaflöde</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	786 489	892 212
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 170 670	1 174 195
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	9 386
Förändring kortfristiga skulder	182 411	0
	1 353 081	1 183 581
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	696 908	709 426
Räntekostnader/finansiella kostnader	181 962	184 608
Förändring kortfristiga fordringar	7 125	0
Förändring kortfristiga skulder	0	260 950
Amortering av föreningens lån	134 320	134 320
	1 020 315	1 289 304
Årets kassaförändring	332 766	- 105 723
Utgående kassasaldo	1 119 255	786 489

AK

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En hyresfri månad har genomförts.
- Årsplanen har uppdaterats. (görs löpande vid behov)
- Inga större underhållsarbeten har behövts avropats.
- Fastighetslånen är omförhandlade till en låg nivå.
- Teknikrum och förråd i Trg 21 och 23 har försetts med inbrottsskydd.
- Ytterligare ett utskick har gjorts för att komma till rätta med nedspolning av otillåtet material i avloppssystemet. Reparationerna har medfört höga kostnader.
- GA har beslutat att förlänga häcken längs Frekvensvägen.
- GA beslutet att genomföra utrensning av skrotcyklar i cykelrummen är genomfört.
- (GA) Sophanteringen har förbättrats men är inte på den nivå som föreningarnas regler kräver. (Det är förbjudet att lägga plastpåsar i kompostkärnen)
- Fuktproblemen i nedre garaget har varit en följetång och är inte helt lösta. Hanteras av GA.
- Gårdsbelysningen har förbättrats genom att höja belysningspunkterna. (GA)
- Skadedjursbekämpningen fortgår. (GA)
- Genomgång med Grön miljö om grönområdets skötsel.
- Vi har dokumenterat och säkrat nycklar och sändare för garagets användare. (GA)

Medlemsinformation

Föreningens 28 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 42 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång till 43 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

En andrahandsuthyrning var beviljad under året.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna.

AK

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 159	1 165	1 167	1 204
Resultat efter finansiella poster tkr	-211	-222	-301	-299
Soliditet (%)	76,77	76,87	76,58	76,62
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	531	531	531	531
Lån/m ² bostadsyta kr	9 297	9 362	9 426	9 491
Skuldränta (%)	0,92	0,93	1,47	1,43
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	21	23	20	18
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	44	49	46	47
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	25	25	25	37

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 055 000	335 900	-1 484 961	-222 377	65 683 562
Disposition av föregående års resultat:		83 000	-305 377	222 377	0
Årets resultat				-210 738	-210 738
Belopp vid årets utgång	67 055 000	418 900	-1 790 338	-210 738	65 472 824

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 790 338
årets förlust	-210 738
	-2 001 076
behandlas så att till underhållsfonden avsätts	189 000
i ny räkning överföres	-2 190 076
	-2 001 076

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

AK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 158 960	1 164 988
Övriga rörelseintäkter		11 710	9 207
Summa rörelseintäkter		1 170 670	1 174 195
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-290 824	-323 400
Driftskostnader	4	-297 489	-288 758
Förvaltningskostnader	5	-73 064	-69 901
Personalkostnader	6	-35 531	-27 367
Avskrivningar		-502 538	-502 538
Summa rörelsekostnader		-1 199 446	-1 211 964
Rörelseresultat		-28 776	-37 769
Finansiella poster			
Räntekostnader		-181 962	-184 608
Summa finansiella poster		-181 962	-184 608
Resultat efter finansiella poster		-210 738	-222 377
Resultat före skatt		-210 738	-222 377
Årets resultat		-210 738	-222 377

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 107 856	84 610 394
Summa materiella anläggningstillgångar		84 107 856	84 610 394
Summa anläggningstillgångar		84 107 856	84 610 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 023	23 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 295	22 474
Summa kortfristiga fordringar		53 318	46 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 119 255	786 489
Summa kassa och bank		1 119 255	786 489
Summa omsättningstillgångar		1 172 573	832 682
SUMMA TILLGÅNGAR		85 280 429	85 443 076

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		67 055 000	67 055 000
Fond för yttre underhåll		418 900	335 900
Summa bundet eget kapital		67 473 900	67 390 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 790 338	-1 484 961
Årets resultat		-210 738	-222 377
Summa fritt eget kapital		-2 001 076	-1 707 338
Summa eget kapital		65 472 824	65 683 562

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8, 9	19 241 340	19 375 660
Summa långfristiga skulder		19 241 340	19 375 660

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	8	134 320	134 320
Leverantörsskulder		25 661	25 589
Skatteskulder		9 050	8 560
Övriga skulder		176 338	30 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 896	184 435
Summa kortfristiga skulder		566 265	383 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 280 429	85 443 076
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

AK

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

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	1 014 317	1 014 289
Hyresintäkter parkering	115 334	118 820
Utdebiterad varmvatten	29 308	31 879
	1 158 959	1 164 988

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	4 770	4 280
Fastighetsförsäkring	13 302	14 227
Reparationer fastighet	71 257	110 499
Fastighetskötsel	100 368	96 984
Gemensamhetsanläggning	101 127	97 410
	290 824	323 400

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	43 817	47 668
Uppvärmning	91 378	102 199
Vatten och avlopp	52 970	51 143
Avfallshantering	24 810	23 044
Kabel-TV och bredband	84 514	64 704
	297 489	288 758

AK

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Bredband och IT	1 396	1 266
Revisionsarvode	21 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	31 417	29 670
Konsultarvoden	5 300	8 000
Föreningsavgifter	4 710	4 620
Administrativa kostnader	9 241	5 345
	73 064	69 901

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	30 052	22 750
Sociala kostnader	5 479	4 617
Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	35 531	27 367

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 153 000	87 153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 153 000	87 153 000
Ingående avskrivningar	-2 542 606	-2 040 068
Årets avskrivningar	-502 538	-502 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 045 144	-2 542 606
Utgående redovisat värde	84 107 856	84 610 394
Taxeringsvärden byggnader	37 277 000	30 428 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	9 928 000
	55 677 000	40 356 000
Bokfört värde byggnader	56 786 856	57 289 394
Bokfört värde mark	27 321 000	27 321 000
	84 107 856	84 610 394

PK

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB BoLån	0,99	2020-04-28	6 716 000	6 716 000
SEB BoLån	1,02	2020-09-28	6 716 000	6 716 000
SEB BoLån	1,02	2020-09-28	5 943 660	6 077 980
			19 375 660	19 509 980
Kortfristig del av långfristig skuld			134 320	134 320
Amortering åren 2-5			537 280	
Amortering efter år 5			18 704 060	

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 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 148 000	20 148 000
	20 148 000	20 148 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	37 498	29 898
Upplupen ränta	4 204	3 685
Förutbet avgifter/hyror	107 745	97 062
Upplupen el	4 334	4 090
Upplupen värme	12 379	13 586
Revisionsarvode	41 500	20 500
Förvaltningsarvode	13 236	15 191
Övriga skulder	0	423
	220 896	184 435

AK

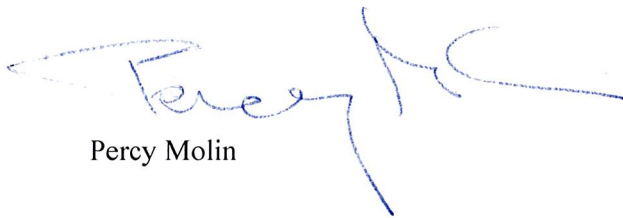
Göteborg 2020 - 04 - 08



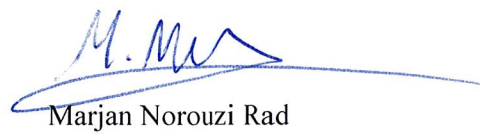
Håkan Carlsson



Raila Carlberg



Percy Molin



Marjan Norouzi Rad

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 09

BoRevision i Sverige AB



Arthur Kozak
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Transistorn, org.nr. 769623-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Transistorn för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Transistorn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 9 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB