

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäckegatan 25-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Adam Brandt	Ledamot
Nils Johan Greger Cronquist	Ledamot
Sandra Lisa Camilla Gederberg	Ledamot
Lena Lambert	Ledamot
Thaheer Pelaseyed	Ledamot
Björn Alexander Tengner	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lovisa Wernsten	Ordinarie Intern
Lisa Edsbäcker	Suppleant Intern

Valberedning

Sofia Gardell
Anna Johansson
Glenn Sjöo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 25:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

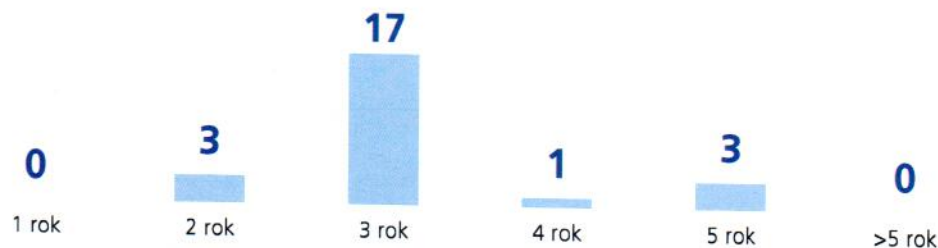
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 857 m², varav 1 857 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

TP
AT
GC
LH
JG
LW

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av förrådskak	2017
Byggnation av Balkonger	2015 - 2016
Staket mot gatan mittgården renoveras	2014
Installation av brandvarnare och brandsläckare i samtliga trapphus och tvättstugor	2013
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2013
ordningställande av befintliga cykelförråd	2013
Upprättande av grönsaksodling med pallkragar för brf-innehavare	2013
Ventilationssystem - tillufts ventiler	2013
Uppförande av källarförråd	2012
Nya staket och grindar	2012
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012
Rensning av ventilationskanaler	2012
Färdigställande av vindsbyggnation i det övre huset	2012 - 2013
Byte av låssystem till allmänna utrymmen	2012
ordningställande av fönster vid entréer	2012
Försäljning av källaryta uppgång 31A	2012
Renovering av fönster som vetter mot gården samt uppgradering till värmeisolerat fönsterglas	2011
Byte av entrédörrar	2011
Byte av låssystem till entrédörrar	2011
Renovering av sockel och fasad	2010
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på norrgavlar	2010
Renovering av fönster som vetter mot Bäckegatan samt uppgradering till ljud och värmeisolerat fönsterglas	2010
Dränering	2009
Gårdsrenovering	2009
Renovering av tvättstugor	2005
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på södergavlar	2005
Renovering av trapphus	2005
Omläggning av tak	2003
Värmeomläggning	2002
Omputsning av fasad	1996
Rörstambyte	1974
Elstambyte	1974

TP
At

GC
LH

SU

LW

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationssystem -frånluft	2020	Nya ventilationskanaler och fläktar på taket samt ljuddämpning / pågående arbete
Dränering och dagvatten brunnar ses över	2021	
Fönster i trapphus	2021	
Spolning och filmning av avloppstam i bottenplattan	2021	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2023	
Renovering av trapphus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	Com Hem
Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev 152 379 SEK. Ventilationsarbetet i övre och nedre huset under 2020 kommer att skrivas av under 20 år, vilket gör att investeringen fördelas på de år som de beräknas att hålla.

Likviditeten under året har varit god.

Lånen är samtliga placerade hos Handelsbanken. Föreningen amorterar årligen 96 013 SEK enligt amorteringsplan. Vid årsskiftet uppgick de långfristiga skulderna till 6 473 999 SEK med en snittränta om 1,483 %. Avgifterna kommer att höjas med 1% från och med 2020-04-01 för att täcka indexhöjningen i taxebundna kostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 1 %.

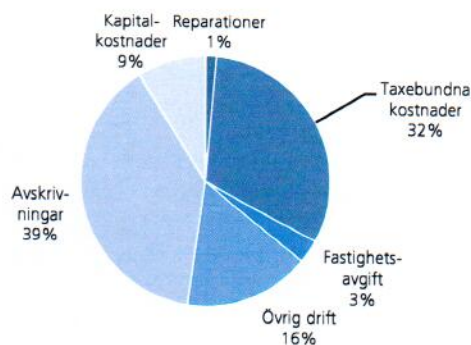
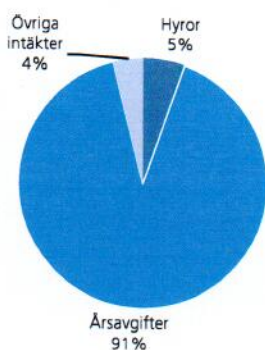
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 1 %.

TR
AT
GC
LH
GA
LW

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 088 788	818 056
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 270 335	1 355 117
Finansiella intäkter	1 487	1 570
Kapitaltillskott	1 827 379	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 264
	3 099 201	1 403 951
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	566 331	753 701
Finansiella kostnader	95 912	98 625
Ökning av materiella anläggningstillgångar	65 273	0
Ökning av kortfristiga fordringar	523	893
Minskning av långfristiga skulder	287 500	280 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 805 597	0
	2 821 136	1 133 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 366 853	1 088 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	278 065	270 732

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en energideklaration har upprättats genom Aktea Energy AB.

Vi har avslutat upphandling av ventilationsarbetet som kommer påbörjas under våren 2020. Vi har haft också en första översyn av stammarna, vilket lett till att vi bestämt vänta med att renovera stammarna ett par år framöver.

Vid ett par tillfällen har det klottrats på husen, främst 25-27, med polisanmälan och klottersanering som påföljd.

Målningen av balkongdörrarna har avslutats, och balkongprojektet är därmed till fullo avslutat.

TP
Δ+
GC
LH
S
B
LW

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	641	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 190	1 190	1 182	1 157
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 599	3 758	3 914	4 070
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	110	114	120	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	30	57	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	53	52	74
Soliditet (%)	69	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	116	57	164
Nettoomsättning (tkr)	1 267	1 254	1 252	1 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 857 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 317 678	0	0	8 317 678
Upplåtelseavgifter	6 098 333	0	0	6 098 333
Kapitaltillskott	1 827 379	1 827 379	0	0
Fond för yttre underhåll	1 007 183	200 000	0	807 183
S:a bundet eget kapital	17 250 573	2 027 379	0	15 223 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 251 708	-200 000	115 995	-2 167 703
Årets resultat	187 260	187 260	-115 995	115 995
S:a ansamlad förlust	-2 064 448	-12 740	0	-2 051 708
S:a eget kapital	15 186 125	2 014 639	0	13 171 486

TP
AT
GC
LH
SC
B
LW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	187 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 051 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-2 064 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 064 448
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

TP
AT
GC
LH
J
B
LW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 267 048	1 254 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 287	101 117
Summa rörelseintäkter		1 270 335	1 355 117
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-489 270	-591 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 061	-161 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-422 319	-388 365
Summa rörelsekostnader		-988 650	-1 142 067
RÖRELSERESULTAT		281 685	213 050
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 487	1 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 912	-98 625
Summa finansiella poster		-94 425	-97 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		187 260	115 995
ÅRETS RESULTAT		187 260	115 995

TP
AT
GC
LH
A
LW

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	20 492 265
Pågående byggnation	Not 9	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 492 265	20 849 312
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 495 065	20 852 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	966 136
Summa kortfristiga fordringar	966 136	689 029
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		432 659
Summa kassa och bank	432 659	431 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 398 795	1 120 207
SUMMA TILLGÅNGAR	21 893 860	21 972 318

TP
AT
GC
LH
JH
LW

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 416 011	14 416 011
Kapitaltillskott		1 827 379	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 007 183	807 183
Summa bundet eget kapital		17 250 573	15 223 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 251 708	-2 167 703
Årets resultat		187 260	115 995
Summa fritt eget kapital		-2 064 448	-2 051 708
SUMMA EGET KAPITAL		15 186 125	13 171 486
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 178 999	6 481 499
Summa långfristiga skulder		6 178 999	6 481 499
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	295 000	280 000
Leverantörsskulder		64 868	58 983
Skatteskulder		65 136	63 648
Övriga skulder		0	1 827 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 732	89 323
Summa kortfristiga skulder		528 736	2 319 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 893 860	21 972 318

TV
AT
GC
LH
J
B
LW

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkonger	40 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 152 309	1 152 309
Hyror bostäder	69 024	69 024
Kabel-TV intäkter	44 712	31 464
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	1 200
Öresutjämning	3	3
	1 267 048	1 254 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 287	4 859
Övriga intäkter	0	96 258
	3 287	101 117

TR
AT
GC
LH
M
LW

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	8 445	6 125
	Gård	0	1 338
	Förbrukningsmateriel	2 024	3 582
	Brandskydd	2 397	0
		12 866	11 045
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	62 500
	Tvättstuga	11 245	7 208
	Lås	0	18 818
	Tak	0	5 391
	Fönster	0	44 788
	Skador/klotter/skadegörelse	2 884	0
		14 129	138 705
	Taxebundna kostnader		
	El	33 613	31 945
	Värme	203 371	212 236
	Vatten	78 880	56 049
	Sophämtning/renhållning	21 686	23 217
	Grovsopor	4 586	9 117
		342 136	332 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 189	33 116
	Kabel-TV	15 527	15 277
	Bredband	35 375	29 070
		87 091	77 463
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 048	32 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	489 270	591 865

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 839	613
	Juridiska åtgärder	0	6 272
	Föreningskostnader	1 358	0
	Styrelseomkostnader	4 975	0
	Fritids- och trivselkostnader	400	1 037
	Förvaltningsarvode	49 276	47 775
	Administration	2 440	1 940
	Konsultarvode	12 213	99 720
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		77 061	161 837

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

TP
AT
GC
LH
J
LW

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	122 285	122 285
	Förbättringar	300 035	266 081
		422 319	388 365

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 623 189	22 623 189
	Nyanskaffningar	2 037 241	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 660 430	22 623 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 745 845	-3 357 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-422 319	-388 365
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 168 164	-3 745 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 492 265	18 877 344
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 173 851	3 173 851
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	14 000 000
		44 400 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	31 800 000
		44 400 000	31 800 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 971 968
		0	1 971 968

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	31 942	31 419
	Klientmedel hos SBC	934 194	657 610
		966 136	689 029

TP
AT
GC
LH
JH
AB
LW

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	807 183	738 183
	Reservering enligt stadgar	200 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 007 183	807 183

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	1 804 386	2 084 386	
	Handelsbanken	1,480 %	1 477 113	1 477 113	
	Handelsbanken	1,750 %	1 700 000	1 700 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	1 492 500	1 500 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		6 473 999	6 761 499	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-295 000	-280 000	
			6 178 999	6 481 499	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 245 500	10 245 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	3 924	4 030
	Avgifter och hyror	99 808	85 293
		103 732	89 323

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ventilationsarbete har påbörjats och planeras att genomföras v13-23. Utförare är ISAB Ventilation AB.

TP
AT
GC
LH
S
B
LW

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020



Carl Adam Brandt
Ledamot



Nils Johan Greger Cronquist
Ledamot



Sandra Lisa Camilla Gederberg
Ledamot



Lena Hambert
Ledamot



Thangr Palaseyed
Ledamot



Björn Alexander Tengner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2020



Lovisa Wernsten
Intern revisor