

Årsredovisning
för
Brf Bielkegatan 7

757200-1803

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bielkegatan 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1953-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-06-29.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Pontus Claesson	styrelseledamot, ordförande
Kenneth Berg	styrelseledamot
Anders Sarvik	styrelseledamot
Linda Johansson	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Revisorer

Jonathan Lindström	internrevisor
Emma Jegerfalk	revisorssuppleant

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lunden 28:5 med adress Bielkegatan 7. På tomten har uppförts byggnad med 9 st lägenheter och en lokal med en sammanlagd yta på 657 m².

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

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	3
3 rok	1
4 rok	5

Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	751 656	748 758
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	392 206	346 031
Förändring kortfristiga fordringar	0	3 943
Förändring kortfristiga skulder	31 724	0
Ny belåning	1 000 000	0
	1 423 930	349 974
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	732 552	183 644
Räntekostnader/finansiella kostnader	34 501	15 611
Anskaffning anläggningstillgång	776 675	102 500
Förändring kortfristiga fordringar	189	0
Förändring kortfristiga skulder	0	34 889
Amortering av föreningens lån	10 432	10 432
	1 554 349	347 076
Årets kassaförändring	- 130 419	2 898
Utgående kassasaldo	621 237	751 656

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2020 utgjorde avgiften 1 429 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Läcka från grannfastighet

Arbetet med att åtgärda skadorna på grund av grannfastighetens avloppsläcka slutfördes under januari. De berörda källarförråden renoverades och återställdes och boende som drabbats kompenserades genom grannfastighetens försäkringsbolag.

Radon

Efter ventilationsåtgärder i den lägenhet som under förra årets radonmätningen låg över referensnivån, visar årets radonmätningen att samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen ligger under referensnivån i strålskyddsförordningen på 200 Bq/m³.

OVK

Enligt tidigare beslutet att inte tillåta frånluftsfläktar, genomförde styrelsen en kontroll i maj. Endast lägenhet 1002 hade otillåten inkoppling, vilken emellertid åtgärdades på styrelsen uppmaning.

Stenläggning av berså

Under en gemensam arbetshelg renoverades en outnyttjad trädgårdsyta och belades med gatsten. Tillsammans med nya utemöbler har detta blivit en naturligt plats för grillning eller utemiddagar.

Nytt tak

Efter flera veckor av blåsig väder med ihållande regn upptäcktes under februari att vatten trängde in på vinden. Styrelsen påbörjade direkt arbetet med att skapa offerunderlag för takomläggning, ta in anbud och planera takomläggning. Styrelsen beslutade att byta ut befintligt takmaterial från betongpannor till bandkantad plåt. Genom denna investering sänks kostnaderna för taket över tid i och med att livslängden på ett plåttak uppskattas till minst 80 år, jämfört med 30 för betongpannor.

Solpaneler och IMD

Föreningen har tidigare blivit kontaktad av Göteborg Komuns klimatrådgivare med anledning av att fastighetens tak har bra förutsättningar för solpaneler. Eftersom både arbetet med takomläggningen och eventuella solceller kräver byggnadsställningar beslutades att undersöka förutsättningarna för en solcellsanläggning. Parallellt med förarbetet för takomläggningen påbörjade styrelsen arbetet med skapa offertunderlag och ta in anbud från olika leverantörer för en solcellsanläggning. Efter ett omfattande förarbete, diskussioner med kommunen och experter på området beslutade styrelsen att en anläggning på drygt 30 kW i kombination med en övergång till Individuell Mätning och Debitering är den för föreningen mest lönsamma lösningen.

Inför föreningsstämman presenterade styrelsen ett förslag med solcellsanläggning och IMD. Stämman röstade för beslutet och installationsarbetet påbörjades under hösten av 2020.

Solcellsanläggningen kommer att driftsättas under våren 2021. Från med detta kommer boendes el att mätas av föreningen och debiteras via fakturan för boendeavgiften.

Väsentliga händelser under kommande år

- Driftsättning av solpaneler och IMD
- Byte av stamventiler för vatten och värme

Medlemsinformation

Föreningens 9 bostadsrättslägenheter var var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 13 medlemmar. Vid årets ingång uppgick medlemsantalet till 12.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	392	346	312	313
Resultat efter finansiella poster tkr	-412	109	8	71
Soliditet (%)	18,39	46,50	42,07	42,60
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,81	1,67	1,46	1,45
Genomsnittlig årsavgift / m ² kr	521	521	474	474
Lån / m ² bostadsyta kr	2 923	1 417	1 433	1 449
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	25	23	19	22
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	95	103	125	122
VA-kostnad / m ² bostadsyta kr	45	44	42	41

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 900	430 250	292 054	109 850	868 054
Disposition av föregående års resultat:		45 000	64 850	-109 850	0
Årets resultat				-412 841	-412 841
Belopp vid årets utgång	35 900	475 250	356 904	-412 841	455 213

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	356 904
årets förlust	-412 841
	-55 937
behandlas så att till underhållsfonden reserveras	45 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	520 250
i ny räkning överföres	-621 187
	-55 937

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	342 248	342 336
Övriga rörelseintäkter	3	49 959	3 695
Summa rörelseintäkter		392 207	346 031
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-571 883	-40 570
Driftskostnader	5	-119 159	-120 131
Förvaltningskostnader	6	-41 511	-22 943
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-37 994	-36 925
Summa rörelsekostnader		-770 547	-220 569
Rörelseresultat		-378 340	125 462
Finansiella poster			
Räntekostnader		-34 501	-15 611
Summa finansiella poster		-34 501	-15 611
Resultat efter finansiella poster		-412 841	109 851
Resultat före skatt		-412 841	109 851
Årets resultat		-412 841	109 851

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 291 687	994 090
Maskiner och inventarier	9	15 449	19 990
Fastighetsinstallationer	10	82 000	92 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	455 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 845 011	1 106 330
Summa anläggningstillgångar		1 845 011	1 106 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 612	3 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 112	5 455
Summa kortfristiga fordringar		8 724	8 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		621 236	751 656
Summa kassa och bank		621 236	751 656
Summa omsättningstillgångar		629 960	760 191
SUMMA TILLGÅNGAR		2 474 971	1 866 521

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 900	35 900
Underhållsfond		475 250	430 250
Summa bundet eget kapital		511 150	466 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		356 904	292 054
Årets resultat		-412 841	109 851
Summa fritt eget kapital		-55 937	401 905
Summa eget kapital		455 213	868 055
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12, 13	990 000	920 674
Summa långfristiga skulder		990 000	920 674
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	930 674	10 432
Leverantörsskulder		45 795	17 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	53 289	49 502
Summa kortfristiga skulder		1 029 758	77 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 474 971	1 866 521

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:

Byggnad	120 år
Standardhöjande åtgärder	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt på 120 år i enlighet med K2-regelverket

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter (BRF)	342 247	342 336
	342 247	342 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	1 182	2 300
Pantsättningsavgifter	0	1 395
Övriga ersättningar	48 777	0
	49 959	3 695

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	12 861	12 393
Fastighetsförsäkring	8 843	8 171
Reparationer fastighet	26 399	11 504
Underhåll fastighet	522 504	0
Kabel-TV	1 276	8 502
	571 883	40 570

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	16 907	15 215
Fjärrvärme	62 858	67 789
VA-kostnader	30 152	29 066
Avfallshantering	9 242	8 061
	119 159	120 131

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	13 606	15 731
Konsultarvoden	8 614	0
Föreningsavgifter	2 700	2 650
Administrativa kostnader	9 891	4 562
Övriga kostnader	6 700	0
	41 511	22 943

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

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

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 453 549	1 453 549
Inköp	320 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 774 349	1 453 549
Ingående avskrivningar	-459 459	-437 325
Årets avskrivningar	-23 203	-22 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 662	-459 459
Utgående redovisat värde	1 291 687	994 090
Taxeringsvärden byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	15 000 000	15 000 000
Bokfört värde byggnader	1 091 687	794 090
Bokfört värde mark	200 000	200 000
	1 291 687	994 090

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 666	103 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 666	103 666
Ingående avskrivningar	-83 676	-79 135
Årets avskrivningar	-4 541	-4 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 217	-83 676
Utgående redovisat värde	15 449	19 990

Not 10 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 500	0
Inköp	0	102 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 500	102 500
Ingående avskrivningar	-10 250	0
Årets avskrivningar	-10 250	-10 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 500	-10 250
Utgående redovisat värde	82 000	92 250

Not 11 Pågående ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ombyggnationer	455 875	0
	455 875	0

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,14	90 dgr	920 674	931 106
Stadshypotek	1,02	2023-10-30	1 000 000	0
			1 920 674	931 106
Kortfristig del av långfristig skuld			930 674	10 432
Amortering åren 2-5			81 728	
Amortering efter år 5			1 818 514	

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	1 070 000	1 070 000
	1 070 000	1 070 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 668	1 803
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	29 474	28 528
Upplupen elkostnad	1 046	1 686
Upplupen värmekostnad	8 695	9 140
Upplupen VA och renhållning	3 100	3 116
Upplupet förvaltningsarvode	8 306	5 229
	53 289	49 502

Göteborg den / 2021

Pontus Claesson

Kenneth Berg

Anders Sarvik

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Jonathan Lindström
Internrevisor