

Årsredovisning för
BRF Skillnadsgatan 58
769619-1423

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF Skillnadsgatan 58
får härmed avge årsredovisning för 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätta god ekonomi i föreningen. Kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar finansieras via årsavgifterna från medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2008-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2017-12-14
Stadgarna registrerades	2019-12-04

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Karin Cajmatz	Ordförande
Agneta Lundberg	
Emma Hjerpe	
Louise Österman	
Alexandra Andreasson Österman	

Valberedning

Ninni Bernhardsson
Ida Norén

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2019-06-05. På stämman deltog 15 medlemmar som representerade 15 röster. Extra stämma hölls 2019-09-18. På stämman deltog 13 medlemmar som representerade 14 röster.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå	Ordinarie revisor
Bengt Frank	Revisorssuppleant

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om år 2025.

Fastighetsbeteckning	Kommun	
Torp 24:9	Göteborg	
Stadsplan antagen	1944-02-25	
Byggnadsår	1948	
Värdeår	1945-02-02	
Total byggnadsyta	925 kvm	
varav lägenhetsyta	825 kvm	
varav lokalyta	100 kvm	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Antal lägenheter	18 st	varav 1 hyreslägenhet
Antal lokaler med hyresrätt	1 st	
Antal förråd med hyresrätt	1 st	

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	15	0	0	0	0	18

Verksamhet i lokalerna

Kontor
Förråd

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	22 medlemmar
Vid årets slut	20 medlemmar
Antal överlåtelse under året:	3 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	26 747 748			26 747 748
Upplåtelseavgifter	774 820			774 820
Fond för yttre underhåll enl. not	1 102 750	58 100		1 160 850
Summa bundet kapital	28 625 318	58 100		28 683 418
Ansamlad vinst / förlust	-29 275	-58 100	195 555	108 180
Årets resultat	195 555	-942 161	-195 555	-942 161
Balanserat resultat	166 280	-1 000 261	-	-833 981
Summa eget kapital	28 791 598	-942 161	-	27 849 437

Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 102 750	1 045 000
Avsättning fond yttre underhåll	58 100	57 750
	<u>1 160 850</u>	<u>1 102 750</u>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2019 ett resultat om -942 161 kr. Av dessa utgör avskrivningar 366 991 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 29 292 kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 8 758 235 kr, varav föreningen avser att amortera 29 292 kr under 2020.

Under året har föreningen investerat 652 360 kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 61 628 kr.

Årsavgifterna har höjts med 2% under 2019.

Två av föreningens tre lån löpte ut i december 2019. De har föreningen bundit på 2 respektive 3 år. Nu har föreningen lån som löper ut 2020, 2021 och 2022 och sprider på så sätt riskerna med tanke på räntehöjningar och liknande. Totalt sett har föreningen fått ner räntekostnaderna under året.

Det kostnadskrav som framställdes 2018 mot en konsult i samband med ombildningen har lett till förlikning. Det ärendet är nu avslutat.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia avseende bredband, TV och ip-telefoni och avtalet har en bindningstid om 7 år. Detta beräknas i skrivande stund vara i drift i maj 2020.

Under året har föreningen hållit två stämmor och där fattat beslut om att ändra föreningens stadgar.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

Ommålning av samtliga fönster samt komplettering av kitt på fönster mot gården.

Målning av takfot, målning av utvändiga räcken, montage av rensgaller i stuprör, målning av utvändiga luckor och andra exteriöra småarbeten.

Renovering av entrédörrar.

Byte av avfuktare i torkrummet i tvättstugan.

Under 2020 planeras:

Byte av lägenhetsdörrar (för de som valt att byta).

Installation av fiber.

Spolning och filmning av stammar inför relining eller stambyte.

Ordförande har ordet

Sakta men säkert börjar föreningen få koll på saker och ting. Vi är fortfarande en nybildad förening, men vi börjar få rutiner och veta hur vi ska gå till väga. Styrelsen har under året arbetat på att ta fram rutiner, beskrivningar och andra dokument, ett steg mot att underlätta det framtida arbetet.

Under året som gått har vi genomfört ommålning av fönstren, renoverat entréerna till trapphusen och lite annat utvändigt målningsarbete. Det var den sista pusselbiten i att vårt hus skulle ha ett skal i bra skick, där taket redan var åtgärdat innan ombildningen och fasaden bedömts vara i gott skick. Därefter har vi ägnat oss åt fastighetens insida. Vi har införskaffat en ny avfuktare till tvättstugan och kan nu glädja oss åt att tvätten faktiskt blir torr och att fler hinner tvätta varje dag! Dessutom har vi bytt ut tidningsinsamlingen mot matavfall, en småsak kanske, men en insats för miljön. När jag skriver det här har det nya året precis börjat, men innan ni har denna text i er hand har alla som beställt en ny dörr fått den installerad, fastighetsboxarna är på plats i trapphusen och förhoppningsvis surfar vi alla snabbt och smidigt på vårt nya bredband vid det här laget.

Under våren flyttade den hyresgäst vi ärvde vid ombildningen ut från lokalen. Under sommaren användes lokalen av hantverkarna som målade våra fönster och fixade en hel del annat i huset. Året avslutades med att lokalen återigen hyrdes ut och nu utgör en stadig inkomst till föreningens kassa. Under året har vi också fått ett avslut på kostnadskravet vi haft sedan ombildningen och det skedde en förlikning. Nu blickar vi framåt och lägger tid och energi på sådant som behöver åtgärdas i vår fastighet.

Sammanfattningsvis tycker jag det känns som att vi haft ett produktivt år. I styrelsen har vi lärt oss mycket och vi gör vårt bästa för att förvalta den kunskapen så att nya styrelsemedlemmar snabbt ska kunna komma in i rutinerna.

Det finns mycket att göra här i huset, både stort och smått. Ju fler som engagerar sig, desto mindre behöver var och en göra och desto mindre behöver vi betala andra för att göra jobbet, något som återspeglas i våra avgifter. Det som glädjer mig extra är när medlemmar tar initiativ. Under året har pannrummet städats, lamporna ute rengjorts och ett helt gäng butiker besöktes i jakt på lampor till trapphusen.

Stämman närmar sig och med den inval av nya styrelsemedlemmar. Avslutningsvis tackar jag för förtroendet jag fått som ordförande i föreningen under det gångna året och önskar er alla en glad sommar!

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	664 442	685 672	37 596
Resultat efter finansiella poster	-942 161	344 786	28 475
Årsavgift bostäder pris/kvm/år	753	727	727
Soliditet, %	75	76	76

* 2017 var endast aktiv i december

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmade förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	166 280
årets resultat	-942 161
avsättning till underhållsfond	-58 100
	<hr/>
	-833 981
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
ianspråktagande av underhållsfond	652 360
balanseras i ny räkning	-181 621

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	664 442	685 670
Övriga rörelseintäkter		119 276	724 828
Summa rörelseintäkter		783 718	1 410 498
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 064 378	-382 188
Övriga externa kostnader	4	-161 555	-161 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-366 991	-366 991
Summa rörelsekostnader		-1 592 924	-910 928
Rörelseresultat		-809 206	499 570
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 955	-154 784
Summa finansiella poster		-132 955	-154 784
Resultat efter finansiella poster		-942 161	344 786
Årets resultat		-942 161	344 786
Skatt på årets resultat		-	-149 231
Årets resultat		-942 161	195 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 965 138	36 332 129
Summa materiella anläggningstillgångar		35 965 138	36 332 129
Summa anläggningstillgångar		35 965 138	36 332 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	149 230	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	102 594	44 652
Summa kortfristiga fordringar		251 824	44 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	729 967	1 487 604
Summa kassa och bank		729 967	1 487 604
Summa omsättningstillgångar		981 791	1 532 256
SUMMA TILLGÅNGAR		36 946 929	37 864 385

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		26 747 748	26 747 748
Upplåtelseavgift		774 820	774 820
Fond för yttre underhåll		1 160 850	1 102 750
Summa bundet eget kapital		28 683 418	28 625 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		108 180	-29 275
Årets resultat		-942 161	195 555
Summa fritt eget kapital		-833 981	166 280
Summa eget kapital		27 849 437	28 791 598
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	8 728 943	8 787 527
Summa långfristiga skulder		8 728 943	8 787 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 292	-
Leverantörsskulder		39 275	47 935
Skatteskulder	12	208 953	178 507
Övriga skulder		24 000	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	67 029	55 852
Summa kortfristiga skulder		368 549	285 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 946 929	37 864 385

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med ekonomisk plan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	594 488	574 288
Hysesintäkter	69 954	111 382
Summa	664 442	685 670
Vinst vid försäljning av lgh	-	724 826
Förlikningsersättning	65 000	-
Försäkringsersättning	54 276	-
	119 276	724 826
Summa	783 718	1 410 496

Not 3 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Driftkostnader		
El	13 527	12 508
Fjärrvärme	138 926	146 331
Vatten	36 595	40 153
Renhållning	28 037	21 085
	<u>217 085</u>	<u>220 077</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	13 312	20 435
Fastighetsförsäkringar	18 349	20 802
Övriga avgifter	706	-
	<u>32 367</u>	<u>41 237</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	32 019	19 792
Reparationer av gemensamma utrymmen	27 750	1 313
Reparationer av installationer	1 859	-
	<u>61 628</u>	<u>21 105</u>
Planerat underhåll fönster	630 594	-
Planerat underhåll huskropp utvändigt	21 766	-
Tomträttsavgälder	70 492	70 492
Fastighetsavgift	30 446	29 276
	<u>753 298</u>	<u>99 768</u>
Summa	1 064 378	382 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	7 875	-
Ekonomisk förvaltning	27 064	27 188
Bankkostnader	4 026	1 853
Föreningskostnader	1 000	-
Advokat- och rättegångskostnader	98 419	-
Mäklararvoden	-	108 781
Övriga administrativa kostnader	19 594	12 134
Övriga kostnader	3 577	11 793
	<u>161 555</u>	<u>161 749</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	366 991	366 991
Summa	366 991	366 991

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	36 699 120	36 699 120
	36 699 120	36 699 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-366 991	-
- Årets avskrivning enligt plan	-366 991	-366 991
	-733 982	-366 991
Redovisat värde vid årets slut	35 965 138	36 332 129

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde bostäder	18 800 000	14 271 000
Taxeringsvärde lokaler	566 000	229 000
Summa taxeringsvärde	19 366 000	14 500 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	149 230	-
	149 230	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	19 990	18 519
- Övriga	82 604	26 133
Redovisat värde vid årets slut	102 594	44 652

Not 9 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	136 102	792 489
Övriga konton	593 865	695 115
	729 967	1 487 604

Not 10 Långfristiga skulder

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkors- ändringsdag
Lån		8 728 943	8 787 527	
		8 728 943	8 787 527	
Stadshypotek lån 392809		-	2 929 175	
Stadshypotek lån 392810		-	2 929 175	
Stadshypotek lån 392811	1,55%	2 929 177	2 929 177	2020-12-01
Stadshypotek lån 541015	1,00%	2 929 175	-	2022-12-01
Stadshypotek lån 541016	0,97%	2 899 883	-	2021-12-01
Nästa års amortering		-29 292	-	
		8 728 943	8 787 527	

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	12 071 745	12 071 745
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	12 071 745	12 071 745

Not 12 Beräknad fastighetsskatt

	2019-12-31	2018-12-31
Skatt vinst försäljning lägenhet	149 231	149 231
Årets fastighetsskatt	59 722	29 276
	208 953	178 507

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	4 626	-
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	28 122	21 501
Upplupna driftkostnader	34 281	34 351
	67 029	55 852

Underskrifter

Göteborg den 2020-03-24



Karin Cajmatz

Karin Cajmatz
Styrelseordförande



Agneta Lundberg

Agneta Lundberg
Ledamot



Emma Hjerpe

Emma Hjerpe
Ledamot



Alexandra Andreasson Österman

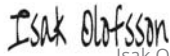
Alexandra Andreasson Österman
Ledamot



Louise Österman

Louise Österman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-30



Isak Olofsson

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Mazars SET Revisionsbyrå