

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Stengodset



Årsredovisning

för

Brf Stengodset

769615-6178

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Stengodset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-01 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2009-09-11. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-04-12.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter. Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2020-06-14. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Jenni Hermansson	Ordförande
Bülent Maksimov	Ledamot
Goran Kostadinov	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot
Josipa Pandjic	Ledamot
Mohammed Shkair	Suppleant

Revisorer

Anna Christiansson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
--------------------	----------------------	---------

Valberedning

Anders Carlsson	Avgått under året pga flytt - vakant plats
Almasa Kostadinov	

Förvaltning

Brf Stengodset har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1. I denna byggnad finns 133 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8.902 m² samt förrådsyta med sammanlagd yta av 195,7m². Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Föreningen har del i Brämaregården GA18 samt Tingstadsvassen GA10 & GA11. Föreningen disponerar 20 garageplatser, 6 MC-platser och 55 p-platser.

Lägenheterna har följande fördelning:

42 st	1 rum och kök	yta	ca 34-51	m ²
44 st	2 rum och kök	yta	ca 60-68	m ²
30 st	3 rum och kök	yta	ca 81-98	m ²
17 st	4 rum och kök	yta	ca 104-107	m ²

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2013 - 2042.

Utförda åtgärder:

Byte av belysning till miljöbelysning	2019 - 2020	240 317 kr
OVK	2020	250 086 kr
Storstädning innergården	2020	31 875 kr

Under 2020 avslutades det projekt som inleddes 2019 kring byte av miljöbelysning i hela föreningen. Belysningen i trapphus, garage och parkeringsplatser är nu färdig.

Under 2020 påbörjades undersökningar av enskilda lägenheter där fel uppstått som troligen är föreningens ansvar. Åtgärder för detta kommer genomföras under 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året verkat för att fortsätta med de initiativ som påbörjades under 2019 kring att effektivisera och modernisera styrelseadministrationen och kontakten med medlemmarna. Detta har bland annat inneburit att styrelsen under 2020 kunde lansera en ny hemsida och medlemsportal. Genom insamling av e-postadresser har även ett effektivt sätt att kommunicera snabbt med alla registrerade medlemmar kunnat genomföras, något som bland annat nyttjats för att upphittade nycklar ska komma till rätt ägare, samordning av inglasning av balkonger och inbjudan till ett digitalt luciatåg. Styrelsen har också satt upp skylthållare för informationsblad i alla dörrar för att skapa en bra kontaktyta för information som är mer lämpad att tillgängliggöra på det viset.

Styrelsen har också fortsatt jobbat för att utveckla föreningens leverantörer av tjänster, bland annat genom kontakt och dialog med Primär, Bo & Son samt Securitas.

Under året har även flertal insatser gjorts kring föreningens gemensamma ytor: garageportens motorik har bytts ut och gården har storstädats. Under hösten 2020 har också okulär ventilationskontroll, OVK, genomförts i alla lägenheter. I samband med denna genomfördes även motionering av ventiler i badrummen. Fel som upptäcktes kommer att åtgärdas under våren 2021. Styrelsen har också hållit samman ett projekt om att samordna inglasning av balkonger för att på så sätt kunna få ett bättre pris för alla som är intresserade.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	206
Antal medlemmar vid årets slut	203

Under verksamhetsåret har 19 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Ekonomi

Trots att föreningen går med underskott årligen har föreningen en god och trygg ekonomi. Orsaken till detta är huvudsakligen att föreningen ej tar in pengar fullt ut avseende avskrivning av byggnad då kapital för detta ej behövs i föreningens ekonomi. Däremot tas pengar in för framtida underhåll och även för planenlig amortering av föreningens lån. Styrelsen har fotsatt verkat för att hålla ekonomin i gott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 616	6 653	6 675	6 672
Resultat efter finansiella poster	-1 966	-1 382	-1 103	-963
Balansomslutning	301 340	305 234	308 669	311 413
Soliditet (%)	78,8	78,5	78,0	77,7
Årsavgifter, kronor per kvm	657	657	657	657
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	6 942	7 178	7 414	7 627

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	241 902 000	5 093 872	-6 139 282	-1 382 074	239 474 516
Avsättning fond enl stadgar		708 508	-708 508		0
Ianspråktagande fond		-490 403	490 403		0
Balanseras i ny räkning			-1 382 074	1 382 074	0
Årets resultat				-1 966 202	-1 966 202
Belopp vid årets utgång	241 902 000	5 311 977	-7 739 461	-1 966 202	237 508 314

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 739 461
avsättning till framtida underhåll enligt underhållsplan	-708 508
årets förlust	-1 966 202
	-10 414 171

behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-490 403
i ny räkning överföres	-9 923 768
	-10 414 171

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 616 038	6 652 868
Övriga rörelseintäkter		4 012	66 535
Summa rörelseintäkter		6 620 050	6 719 403
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 423 929	-3 855 811
Övriga externa kostnader	4	-247 715	-230 290
Personalkostnader	5	-244 913	-248 743
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 564 529	-2 564 529
Summa rörelsekostnader		-7 481 086	-6 899 373
Rörelseresultat		-861 036	-179 970
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 105 166	-1 202 104
Summa finansiella poster		-1 105 166	-1 202 104
Resultat efter finansiella poster		-1 966 202	-1 382 074
Resultat före skatt		-1 966 202	-1 382 074
Årets resultat		-1 966 202	-1 382 074
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-1 966 202	-1 382 074
Avsättning till fond yttre underhåll		-708 508	-688 512
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		490 403	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-2 184 307	-2 070 586

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	298 643 125	301 207 654
Summa materiella anläggningstillgångar		298 643 125	301 207 654
Summa anläggningstillgångar		298 643 125	301 207 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 544	5 490
Övriga fordringar		15	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271 913	240 642
Summa kortfristiga fordringar		277 472	246 136
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 418 943	3 780 165
Summa kassa och bank		2 418 943	3 780 165
Summa omsättningstillgångar		2 696 415	4 026 301
SUMMA TILLGÅNGAR		301 339 540	305 233 955

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 902 000	241 902 000
Fond för yttre underhåll	7	5 311 977	5 093 872
Summa bundet eget kapital		247 213 977	246 995 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 739 461	-6 139 283
Årets resultat		-1 966 202	-1 382 074
Summa fritt eget kapital		-9 705 663	-7 521 357
Summa eget kapital		237 508 314	239 474 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	36 300 000	61 800 000
Summa långfristiga skulder		36 300 000	61 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	25 500 000	2 100 000
Leverantörsskulder		737 976	544 652
Skatteskulder		198 794	206 032
Övriga skulder		7 570	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 086 886	1 107 070
Summa kortfristiga skulder		27 531 226	3 959 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 339 540	305 233 955

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 (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan 100 år	Slutavskriven 2109
---------	--------------------	--------------------

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 850 041	5 850 041
Hysesintäkter förråd	229 750	229 953
Hyror garage och parkeringsplatser	573 360	594 202
Intäktsreduktion	-35 272	-21 237
Övriga	-1 841	-91
	6 616 038	6 652 868

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel (enligt avtal)	400 292	392 270
Fastighetsskötsel (utöver avtal)	376 244	186 289
Övriga driftskostnader	336 316	270 913
Bevakning	124 832	98 036
Reparationer och underhåll	963 941	747 994
Fjärrvärme	516 195	536 798
El	453 309	479 189
Vatten	233 411	212 625
Sophämtning	130 544	118 648
Kabel-TV	573 350	597 368
Fastighetsförsäkring	108 935	109 070
Kommunal avgift och fastighetsskatt	206 560	106 611
	4 423 929	3 855 811

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning och revision	154 904	148 408
Konsult	2 500	24 938
Föreningskostnader	698	18 198
Administration och kommunikation	36 921	27 137
Förbrukningsinventarier	42 429	0
Bankkostnader	9 313	8 624
Övriga förvaltningskostnader	950	2 985
	247 715	230 290

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	192 201	190 000
Övriga arvoden	0	1 500
Sociala avgifter	52 712	57 243
Summa	244 913	248 743

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Ingående avskrivningar	-16 250 346	-13 685 817
Årets avskrivningar	-2 564 529	-2 564 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 814 875	-16 250 346
Utgående redovisat värde	298 643 125	301 207 654
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	150 504 000	150 504 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
	229 504 000	229 504 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	228 000 000	228 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 504 000	1 504 000
	229 504 000	229 504 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	5 093 872	4 405 360
Avsättning enligt stadgar	708 508	688 512
Ianspråktagande fond	-490 403	0
	5 311 977	5 093 872

Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	2,3%	2024-04-17	30 500 000	0	30 500 000
SEB	1,75%	2021-09-28	11 500 000	0	11 500 000
SEB	1,42%	2027-05-28	9 000 000	-1 600 000	7 400 000
SEB	0,44%	2021-12-28	12 900 000	-500 000	12 400 000
Kortfristig del			- 2 100 000		-25 500 000
			61 800 000	-2 100 000	36 300 000
Planenlig amortering 2-5 år ca			6 400 000		

Styrelsen beslutar om amortering inför nästkommande år vid budgetarbetet inför varje nytt år. Det kan tillkomma amorteringar utöver de planenliga efter förmåga och styrelsens beslut.

Not 9 Ställda säkerheter

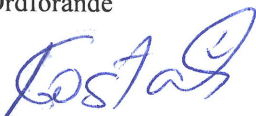
Avseende skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000

Göteborg 2021-04-22



Jenni Hermansson
Ordförande



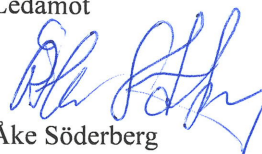
Goran Kostadinov
Ledamot



Josipa Pandjic
Ledamot



Bülent Maksimov
Ledamot



Åke Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor