

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Banérsgatan 14

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 2013 och 2042.
- Under 2020 kommer föreningen bygga 16 balkonger, 12 större samt 4 mindre på bottenplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen amorterar för närvarande på ett lån. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas i och med balkongbygget. Avgiftshöjningen blir 200 kr/månad för de större balkongerna och 100 kr/månad för de mindre balkongerna.

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 2001-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 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

Jacob Alexander Berndes	Ledamot
Jesper Leo Tobias Göransson	Ledamot
Erik Johan Kristoffer Kwarnmark	Ledamot
Jakob Olof Molin	Ledamot

Lars Jonas Markus Andersson	Suppleant
Jesper Andreas Lundborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
---------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMLESTADEN 9:17	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 1927 - 1929 och består av 1 flerbostadshus.

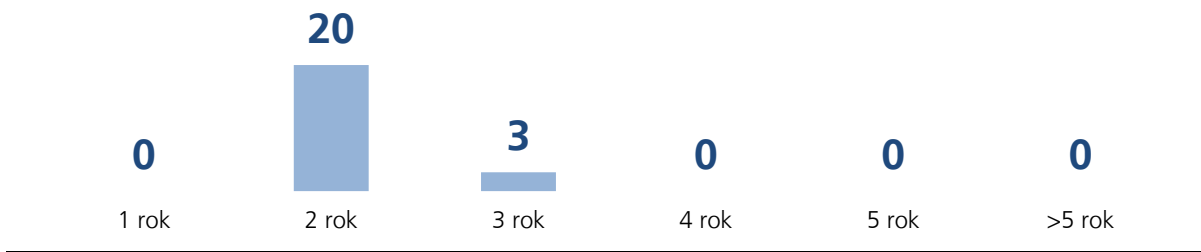
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 299 m², varav 1 299 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

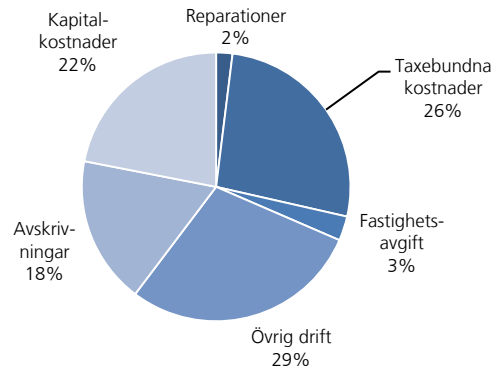
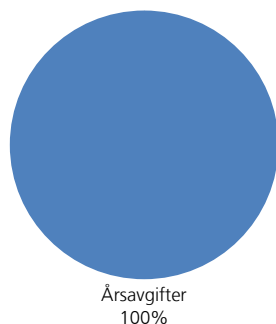
Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning på innergården har underhållts. Numera fungerar all utebelysning under kvällstid.	2019	
OVK	2019 - 2020	Underhåll av ventilation
El innergård	2019	Kompletteras under året
Byte av tvättmaskin i tvättstugan	2018	Den gamla behövde bytas ut
Insättning av sensorer i trappuppgångar	2018	
Byte termostatventiler samt injustering av värmesystemet	2016	
Ombyggnad värmedistribution källare	2016 - 2017	Inkluderar asbestsanering på rör.
Portkod och grind mot gata	2015	
Renovering av fönster	2015	
Precisionsavvägning av grund	2015	
Byte tak	2015	
Utbyte av fjärrvärmecentral	2014	Gjordes utan kostnad av Göteborgs Energi AB
Precisionsavvägning av grund	2014	Andra avvägningen
Takundersökning	2013	Stort renoveringsbehov av tak
Komplettering snörasskydd	2013	
Precisionsavvägning av grund	2013	Montage och första avvägning gjort, utförs sedan årligen för att mäta förändringar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av entreport	2019	
Byte av 3 dräneringspumpar	2020	Se över spillvatten samtidigt
Förvaltning		
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.		
Avtal	Leverantör	
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 188 773	1 045 136
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 104 597	1 112 802
Finansiella intäkter	78	71
Ökning av långfristiga skulder	1 990 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 648	0
	3 110 323	1 112 873
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	639 391	657 550
Finansiella kostnader	232 821	274 795
Ökning av kortfristiga fordringar	503	1 084
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 807
	872 715	969 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 426 381	1 188 773
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 237 608	143 637

*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 slutet av våren 2020 kommer 16 balkonger att byggas, 12 större och 4 mindre på bottenplan. Detta kommer att medföra en avgiftshöjning om 200 kr/månad för de större balkongerna och 100 kr/månad för de mindre balkongerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	844	844	844	844
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 538	8 006	8 006	8 006
Elkostnad/m ² totalyta	41	27	29	14
Värmekostnad/m ² totalyta	107	119	119	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	212	210	213
Soliditet (%)	37	41	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	-8	-7	-734
Nettoomsättning (tkr)	1 096	1 096	1 096	1 096

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 299 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	9 998 000	0	0	9 998 000
Upplåtelseavgifter	868 000	0	0	868 000
Fond för yttre underhåll	758 001	252 667	0	505 334
S:a bundet eget kapital	11 624 001	252 667	0	11 371 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 348 530	-252 667	-8 241	-4 087 622
Årets resultat	43 693	43 693	8 241	-8 241
S:a ansamlad förlust	-4 304 837	-208 974	0	-4 095 863
S:a eget kapital	7 319 164	43 693	0	7 275 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 693
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 095 863
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 667
summa balanserat resultat	-4 304 837

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 304 837
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 095 852	1 095 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 745	16 951
Summa rörelseintäkter		1 104 597	1 112 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-462 885	-550 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 656	-80 933
Personalkostnader	Not 6	-32 851	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-188 770	-188 770
Summa rörelsekostnader		-828 161	-846 320
RÖRELSERESULTAT		276 436	266 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 821	-274 795
Summa finansiella poster		-232 743	-274 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 693	-8 241
ÅRETS RESULTAT		43 693	-8 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	16 452 298	16 641 068
Summa materiella anläggningstillgångar	16 452 298	16 641 068
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 452 298	16 641 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	927 365	638 004
Summa kortfristiga fordringar	927 365	638 007
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 531 899	583 147
Summa kassa och bank	2 531 899	583 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 459 264	1 221 153
SUMMA TILLGÅNGAR	19 911 562	17 862 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 866 000	10 866 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	758 001	505 334
Summa bundet eget kapital		11 624 001	11 371 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 348 530	-4 087 622
Årets resultat		43 693	-8 241
Summa fritt eget kapital		-4 304 837	-4 095 863
SUMMA EGET KAPITAL		7 319 164	7 275 471
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	10 400 000
Summa långfristiga skulder		0	10 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 390 000	0
Leverantörsskulder		21 866	23 698
Skatteskulder		63 462	63 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	117 070	99 976
Summa kortfristiga skulder		12 592 398	186 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 911 562	17 862 221

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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

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	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 095 877	1 095 877
Öresutjämning	-25	-26
	1 095 852	1 095 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 745	16 951
	8 745	16 951

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	24 630	23 940
	Förbrukningsmateriel	2 235	3 203
	Fordon	1 100	0
		27 965	27 143
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	6 983	0
	Tvättstuga	0	61 157
	Källare	0	50 126
	Lås	511	0
	Elinstallationer	13 163	6 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 928
		20 657	132 461
	Taxebundna kostnader		
	El	53 551	34 828
	Värme	138 679	154 932
	Vatten	48 851	48 359
	Sophämtning/renhållning	38 307	25 152
	Grovsopor	2 560	0
		281 948	263 271
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 256	29 904
	Kabel-TV	66 388	65 763
		100 644	95 667
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 671	31 791
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	462 885	550 333
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 431	612
	Inkassering avgift/hyra	850	3 115
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	1 156	11 938
	Förvaltningsarvode	35 334	34 256
	Administration	49 010	8 137
	Konsultarvode	37 375	5 375
		143 656	80 933
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 998	20 000
	Sociala kostnader	7 853	6 284
		32 851	26 284

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	159 781	159 781
	Förbättringar	28 988	28 988
		188 770	188 770
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 533 300	19 533 300
	Utgående anskaffningsvärde	19 533 300	19 533 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 892 232	-2 703 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 770	-188 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 081 002	-2 892 232
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 452 298	16 641 068
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 838 139	2 838 139
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	4 763 000
		22 200 000	15 763 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	15 659 000
	Lokaler	0	104 000
		22 200 000	15 763 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	32 883	32 377
	Klientmedel hos SBC	894 482	605 627
		927 365	638 004
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	505 334	252 667
	Reservering enligt stadgar	252 667	252 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	758 001	505 334

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,926 %	2 200 000	2 200 000	2020-07-20
Nordea	0,880 %	5 000 000	5 000 000	2020-07-02
Nordea	1,030 %	2 200 000	2 200 000	2020-11-09
Nordea	1,030 %	1 000 000	1 000 000	2020-11-09
Nordea	1,020 %	1 990 000	0	2020-06-15
Summa skulder till kreditinstitut		12 390 000	10 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 390 000	0	
		0	10 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 290 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 400 000	10 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Ränta	18 728	4 532
Avgifter och hyror	72 058	69 160
	117 070	99 976

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongprojektet fortskrider och i skrivandets stund upprättas projektritningar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2020

Jacob Alexander Berndes
Ledamot

Jesper Leo Tobias Göransson
Ledamot

Erik Johan Kristoffer Kwarnmark
Ledamot

Jakob Olof Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Emil Berglund
Auktoriserad revisor