

Årsredovisning
för
Brf August Kobb

716409-5460

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf August Kobb får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1978-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1978-02-20

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

| | |
|-------------------|----------------------|
| Roland Fallström | ledamot, ordförande |
| Pernilla Svensson | ledamot, kassör |
| Lars Karlsson | ledamot, sekreterare |
| Maria Wannerskog | ledamot |
| Carina Söderman | ledamot |
| Charlotte Werner | suppleant |

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

Föreningens styrelse har hållit tolv protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

| | |
|-------------------|-------------------|
| Stefan Wiktorsson | internrevisor |
| Paulina Pleijel | internrevisor |
| Johan Järlehed | revisorssuppleant |
| Joakim Nordberg | revisorssuppleant |

Valberedning

Helena Mattiasson
Gerd Sandell

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Göteborg, Olivedal 30:6 samt Olivedal 30:7. På fastigheterna har 1913 uppförts två flerbostadshus, idag omfattande 22 st lägenheter.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.345 m².

Byggnaden på Flaggatan uppvärms med fjärrvärme och byggnaden på Sjömansgatan uppvärms med direktverkande el med individuella avtal. Varje lägenhet har en egen varmvattenberedare.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

| Lägenhetsfördelning | Lägenhetstyp | Antal |
|---------------------|--------------|-------|
| | 1 rok | 4 |
| | 2 rok | 5 |
| | 3 rok | 8 |
| | 4 rok | 2 |
| | 5 rok | 3 |
| Övrigt | p-platser | 15 st |
| | tvättstuga | 1 st |
| | cykelförråd | 1 st |
| | sophus | 1 st |

Byggnadernas tekniska status

-Fönsterrenovering utfördes 2009

-Ny fasad mot söder 2011

-Omputsning och målning av grundmur på innergården utfördes 2013

-Ny fasad mot Sjömansgatan och Flaggatan utfördes 2013

Föreningens ekonomi

| Årets in- och utbetalningar | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående kassasaldo | 662 223 | 460 803 |
| INBETALNINGAR | | |
| Föreningens intäkter | 676 026 | 681 962 |
| Finansiella intäkter | 673 | 272 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 567 | 19 784 |
| Förändring kortfristiga skulder | 286 096 | 0 |
| | 963 362 | 702 018 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Föreningens kostnader exkl avskrivningar | 728 691 | 430 782 |
| Räntekostnader/finansiella kostnader | 75 677 | 67 340 |
| Förändring kortfristiga skulder | 0 | 2 476 |
| | 804 368 | 500 598 |
| Årets kassaförändring | 158 994 | 201 420 |
| Utgående kassasaldo | 821 217 | 662 223 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sop- och cykelhuset totalrenoverats samt nytt staket och nya panelbrädor vid entré områdena på båda sidor av innergården monterats. Vidare har sop- och cykelhusets elsystem bytts ut samt nya energisåla belysningsarmaturer monterats.

Under året har också en konditionskontroll av huvudbyggnadens underhållsstatus med fokus på byggnadens kondition, VVS- och elanläggningar genomförts med hjälp av externa besiktningsmän. Kontrollen pekar på ett antal brister som behöver åtgärdas inom de närmaste åren.

Med anledning härav har styrelsen beslutat att ta kontakt med en seriös och professionell teknisk förvaltare som kan vara behjälplig med att upprätta en underhållsplan där nödvändiga underhållsåtgärder prioriteras och som därefter genomförs i den takt som styrelsen avropar. Styrelsen beräknar kunna teckna avtal om denna tjänst under våren 2020.

Verksamhet under kommande år

Styrelsens avser att noggrant diskutera underhållsbehoven under de kommande åren, och prioriteringen av dessa, med den tekniske förvaltare som styrelsen kommer att teckna avtal med. Redan nu kan dock konstateras att det finns behov av att se över och reparera fönster på byggnadens ost-, syd- och västsida, underhåll av balkonger och källare samt VVS- och elsystem.

Medlemsinformation

Föreningens 22 bostadsrättslägenheter var vid årets utgång upplåtna till 31 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 31.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 676 | 682 | 682 | 682 |
| Resultat efter finansiella poster | -179 | 133 | 147 | -87 |
| Soliditet % | 31,02 | 34,04 | 32,75 | 21,22 |
| Genomsnittlig årsavgift /m ² kr | 440 | 440 | 440 | 440 |
| Lån / m ² bostadsyta kr | 3 362 | 3 362 | 3 362 | 3 362 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,67 | 1,49 | 1,48 | 1,43 |

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 626 227 | 235 600 | 397 505 | 133 160 | 2 392 492 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 66 600 | 66 560 | -133 160 | 0 |
| Årets resultat | | | | -178 621 | -178 621 |
| Belopp vid årets utgång | 1 626 227 | 302 200 | 464 065 | -178 621 | 2 213 871 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 464 065 |
| årets förlust | -178 621 |
| | 285 444 |

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| disponeras så att | |
| till underhållsfonden avsätts | 94 800 |
| ur underhållsfonden tas i anspråk | -256 216 |
| i ny räkning överföres | 446 860 |
| | 285 444 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 673 024 | 673 224 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 3 002 | 8 738 |
| Summa rörelseintäkter | | 676 026 | 681 962 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -334 360 | -105 353 |
| Driftskostnader | 5 | -292 253 | -283 646 |
| Förvaltningskostnader | 6 | -91 057 | -41 783 |
| Personalkostnader | 7 | -11 021 | 0 |
| Avskrivningar | | -50 952 | -50 952 |
| Summa rörelsekostnader | | -779 643 | -481 734 |
| Rörelseresultat | | -103 617 | 200 228 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 673 | 272 |
| Räntekostnader | | -75 677 | -67 340 |
| Summa finansiella poster | | -75 004 | -67 068 |
| Resultat efter finansiella poster | | -178 621 | 133 160 |
| Resultat före skatt | | -178 621 | 133 160 |
| Årets resultat | | -178 621 | 133 160 |

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 8 6 308 626 6 359 578

Maskiner och inventarier 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar 6 308 626 6 359 578

Summa anläggningstillgångar 6 308 626 6 359 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 1 019 1 019

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5 283 5 850

Summa kortfristiga fordringar 6 302 6 869

Kassa och bank

Kassa och bank 821 217 662 223

Summa kassa och bank 821 217 662 223

Summa omsättningstillgångar 827 519 669 092

SUMMA TILLGÅNGAR 7 136 145 7 028 670

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 626 227 | 1 626 227 |
| Fond för yttre underhåll | | 302 200 | 235 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 928 427 | 1 861 827 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 464 065 | 397 505 |
| Årets resultat | | -178 621 | 133 160 |
| Summa fritt eget kapital | | 285 444 | 530 665 |
| Summa eget kapital | | 2 213 871 | 2 392 492 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 10 | 4 522 000 | 4 522 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 522 000 | 4 522 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 296 622 | 20 167 |
| Skatteskulder | | 1 397 | 517 |
| Övriga skulder | | 14 468 | 2 292 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 87 787 | 91 202 |
| Summa kortfristiga skulder | | 400 274 | 114 178 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 136 145 | 7 028 670 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag K2*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnader | 200 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 542 148 | 592 020 |
| Årsavgifter, fjärrvärme | 49 872 | 0 |
| Hysesintäkt p-plats | 17 800 | 18 000 |
| Intäkter kabel-TV | 63 204 | 63 204 |
| | 673 024 | 673 224 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgifter | 1 162 | 2 258 |
| Pantsättningsavgifter | 1 840 | 2 254 |
| Övriga sidointäkter | 0 | 4 226 |
| | 3 002 | 8 738 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 30 294 | 29 414 |
| Fastighetsförsäkring | 23 917 | 23 150 |
| Reparationer fastighet | 14 780 | 29 288 |
| Underhåll fastighet | 256 216 | 14 867 |
| Väghållning/snöröjning | 9 154 | 8 634 |
| | 334 361 | 105 353 |

Not 9 Maskiner och inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 52 500 | 52 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 500 | 52 500 |
| Ingående avskrivningar | -52 500 | -52 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -52 500 | -52 500 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Orust Sparbank | 1,69 | 90dgr | 4 522 000 | 4 522 000 |
| | | | 4 522 000 | 4 522 000 |

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Amortering inom 2-5 år: 0
Amortering efter 5 år: 4.522.000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 48 882 | 50 935 |
| Upplupen elkostnad | 5 864 | 6 410 |
| Upplupen värmekostnad | 12 407 | 13 703 |
| Upplupen VA och renhållning | 11 169 | 11 048 |
| Revisorsringen Sverige AB | 9 465 | 9 106 |
| | 87 787 | 91 202 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 422 000 | 4 422 000 |
| | 4 422 000 | 4 422 000 |

Göteborg 2020 - 03 - 31



Roland Fallström



Pernilla Svensson



Lars Karlsson

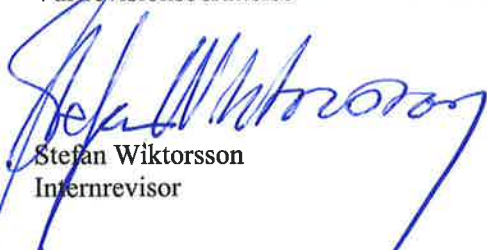


Maria Wannerskog



Carina Söderman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 26



Stefan Wiktorsson
Internrevisor



Johan Järlehed
Revisorssuppleant