

Årsredovisning
för
Brf Björcksgatan 46

769615-0510

Räkenskapsåret

2020

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 2006-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-17.

Föreningens senaste stadgar antogs 2019-01-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

| | |
|------------------|---------------------|
| Håkan Boström | ledamot, ordförande |
| Sofie Thorp | ledamot |
| Kerstin Löfström | ledamot |
| Hanna Ricksten | ledamot |
| Linn Jonson | ledamot |
| Anna Thomasson | ledamot |

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

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

| | |
|-------------|-------------------|
| Leif Jonson | ordinarie revisor |
|-------------|-------------------|

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Källtorp 38:14 i Göteborgs kommun, som förvärvades 2007. På fastigheterna har år 1930 uppförts ett flerbostadshus med sammanlagt 13 lägenheter samt 1 lokal. Samtliga upplåts med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean utgör 902 m² och lokalarean utgör 48 m². I fastigheten finns för uthyrning lokal/förrådsyta om 17 m² och 4 parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bisittarens samfällighetsförening. Föreningens andel är 19%. Samfälligheten förvaltar gården samt sophantering.

Utfört underhåll

| | | |
|----------------------------|-----------|--|
| Målningsarbete källaren | 2020 | |
| Renoveringar va-ledningar | 2019 | Byte samtliga termostat & cirkulationspump, asbetsanering med rörisolering i källare, byte av varm-/ kallvattenledningar |
| OVK | 2016 | Obligatorisk ventilationskontroll |
| Brandsäkerhet | 2015 | Seriekopplat brandvarnare. Brandsläckare har monterats. |
| Trapphusrenovering | 2012 | Nya armaturer, målning, renovering trapphus. |
| Relining | 2011 | |
| Elstambyte | 2009-2010 | |
| Säkerhetsdörrar lägenheter | 2009 | Byte 13 lägenhetsdörrar |
| Dränering runt gård | 2009 | Genomfört på fasadsida vid skomakerilokalen. |
| Takomläggning | 2010 | Plåtbeklädnad, skorstenar, byte stuprännor. |
| Fasad innergård | 2010 | |

| Lägenhetsfördelning | Lägenhetstyp | Antal |
|---------------------|--------------|-------|
| | 1 rok | 4 |
| | 2 rok | 4 |
| | 3 rok | 3 |
| | 4 rok | 0 |
| | 5 rok | 2 |

Lokalen

I lokalen som är upplåten med bostadsrätt drivs verksamhet i form av skomakeri.

Gemensamhetsutrymmen finns i form av ett källarlagar för uthyrning.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt underhållsplan har utförts målningsarbeten i källare.

Föreningen har anordnat två gemensamma städdagar, en i maj och en i oktober. Allmänt underhåll såsom städning i gemensamma utrymmen, kontroll av brandvarnare mm har utförts.

Planerad verksamhet 2021

Byte av takfönster i taklägenheter med insättning av friskluftsventiler.

Ombesiktning OVK.

Energideklaration.

Gemensamma städdagar, två stycken.

Medlemsinformation

Föreningens 13 bostadsrättslägenheter är vid årets utgång upplåtna till 25 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 25.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

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

Bredband/TV/telefoni via avtal med Telia ingår i medlemsavgiften.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr | 546 | 554 | 508 | 494 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -24 | -1 348 | -255 | -102 |
| Soliditet (%) | 57,2 | 57,3 | 69,2 | 71,0 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder / m ² bostadsyta kr | 557 | 548 | 515 | 496 |
| Lån/m ² bostadsyta kr | 5 137 | 5 137 | 3 437 | 3 437 |
| Elkostnad / m ² bostadsyta kr | 17 | 20 | 18 | 17 |
| Värmekostnad / m ² bostadsyta kr | 102 | 111 | 128 | 115 |
| Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr | 46 | 40 | 38 | 39 |
| Kapitalkostnad / m ² bostadsyta kr | 65 | 75 | 74 | 90 |

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 13 293 521 | 174 680 | 371 263 | -13 125 720 | -1 347 777 | -634 033 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -371 263 | -976 514 | 1 347 777 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -23 546 | -23 546 |
| Belopp vid årets utgång | 13 293 521 | 174 680 | 0 | -14 102 234 | -23 546 | -657 579 |

En uppskrivningsfond finns om 7 061 000 kr

Ombildning

I bokslutet år 2007 för Brf Björcksgatan 46 skrevs aktierna i BCD Fastighets AB ned eftersom ingen verksamhet längre bedrevs i aktiebolaget. Vidare skrevs fastigheten upp till taxeringsvärdet vid övertagandet.

Nedskrivningen av aktierna redovisades i resultaträkningen och uppskrivningen av fastigheten mot uppskrivningsfond i bundet eget kapital.

Föreningen redovisar därför en stor förlust i fritt eget kapital som till stor del täcks av uppskrivningsfonden i bundet eget kapital.

Reglerna har förändrats gällande nedskrivning/uppskrivning enligt Fars uttalande Red U9.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -14 102 234 |
| årets förlust | -23 546 |
| | -14 125 780 |

| | |
|--|--------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 110 000 |
| | -14 235 780 |
| | -14 125 780 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 546 003 | 537 262 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 16 930 |
| Summa rörelseintäkter | | 546 003 | 554 192 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -131 186 | -1 451 232 |
| Driftkostnader | 4 | -186 663 | -191 524 |
| Förvaltningskostnader | 5 | -33 609 | -34 412 |
| Övriga externa kostnader | | -9 875 | -7 959 |
| Personalkostnader | 6 | 0 | 0 |
| Avskrivningar | | -149 189 | -149 189 |
| Summa rörelsekostnader | | -510 522 | -1 834 316 |
| Rörelseresultat | | 35 481 | -1 280 124 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -59 027 | -67 653 |
| Summa finansiella poster | | -59 027 | -67 653 |
| Resultat efter finansiella poster | | -23 546 | -1 347 777 |
| Resultat före skatt | | -23 546 | -1 347 777 |
| Årets resultat | | -23 546 | -1 347 777 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7, 8 | 9 967 528 | 10 116 718 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 967 528 | 10 116 718 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 967 528 | 10 116 718 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 316 | 18 599 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 34 327 | 33 864 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 34 643 | 52 463 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 196 731 | 1 038 630 |
| Summa kassa och bank | | 1 196 731 | 1 038 630 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 231 374 | 1 091 093 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 198 902 | 11 207 811 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 13 468 201 | 13 468 201 |
| Uppskrivningsfond | | 7 061 000 | 7 061 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 371 263 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 529 201 | 20 900 464 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -14 102 234 | -13 125 720 |
| Årets resultat | | -23 546 | -1 347 777 |
| Summa fritt eget kapital | | -14 125 780 | -14 473 497 |
| Summa eget kapital | | 6 403 421 | 6 426 967 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 8, 9 | 1 167 000 | 4 634 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 167 000 | 4 634 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristigt lån | | 3 467 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 70 241 | 41 335 |
| Skatteskulder | | 2 500 | 21 690 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 88 740 | 83 819 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 628 481 | 146 844 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 198 902 | 11 207 811 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -23 546 | -1 347 777 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 149 189 | 149 189 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 125 643 | -1 198 588 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 17 820 | -19 655 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 14 638 | -210 503 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 158 101 | -1 428 746 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 0 | 1 534 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 1 534 000 |
| Årets kassaflöde | | 158 101 | 105 254 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 038 630 | 933 376 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 196 731 | 1 038 630 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|----------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Elanläggning | 10 år |
| Port / säkerhetsdörr | 20 år |
| Tvättstuga | 10 år |
| Stambyte | 30 år |
| Tak | 30 år |
| Säkerhetsdörrar | 30 år |
| Uppskrivning byggnad | 100 år |

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 499 597 | 492 322 |
| Årsavgifter lokaler | 26 126 | 25 740 |
| Hyror förråd | 4 800 | 4 800 |
| Hyror parkeringsplatser | 15 480 | 14 400 |
| | 546 003 | 537 262 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskatt / -avgift | 22 497 | 21 821 |
| Fastighetsförsäkring | 20 906 | 18 322 |
| Reparationer fastighet | 46 303 | 22 207 |
| Underhåll fastighet | 3 060 | 1 350 806 |
| Kabel-TV | 38 420 | 38 076 |
| | 131 186 | 1 451 232 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| El | 15 258 | 18 034 |
| Uppvärmning | 92 069 | 99 679 |
| Vatten och avlopp | 41 336 | 35 811 |
| Samfällighetsavgift | 38 000 | 38 000 |
| | 186 663 | 191 524 |

Not 5 Förvaltningskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader | 26 196 | 25 411 |
| Föreningsavgifter | 4 150 | 4 070 |
| Administrativa kostnader | 3 263 | 4 931 |
| | 33 609 | 34 412 |

Not 6 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 365 517 | 4 365 517 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 365 517 | 4 365 517 |
| Ingående avskrivningar | -865 043 | -765 959 |
| Årets avskrivningar | -99 084 | -99 084 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -964 127 | -865 043 |
| Ingående uppskrivningar | 6 616 244 | 6 666 350 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -50 106 | -50 106 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 6 566 138 | 6 616 244 |
| Utgående redovisat värde | 9 967 528 | 10 116 718 |
| Taxeringsvärden byggnader | 10 067 000 | 10 067 000 |
| Taxeringsvärden mark | 12 125 000 | 12 125 000 |
| | 22 192 000 | 22 192 000 |
| Bokfört värde byggnader | 6 785 783 | 6 934 973 |
| Bokfört värde mark | 3 181 745 | 3 181 745 |
| | 9 967 528 | 10 116 718 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 504 000 | 5 504 000 |
| | 5 504 000 | 5 504 000 |

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

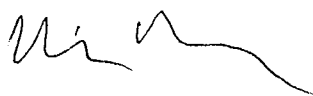
| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,82 | 2022-08-25 | 1 167 000 | 1 167 000 |
| Swedbank | 0,88 | 2021-02-28 | 1 167 000 | 1 167 000 |
| Swedbank | 0,88 | 2021-02-28 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| | | | 4 634 000 | 4 634 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 3 467 000 | 0 |
| Amortering åren 1 - 5 | | | 0 | |
| Amortering efter 5 år | | | 4 634 000 | |

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 8 050 | 8 353 |
| Förutbetalda avgifter / hyror | 42 952 | 41 782 |
| Upplupen värme | 12 874 | 13 243 |
| Upplupen el | 1 618 | 1 490 |
| Upplupet vatten | 9 751 | 10 033 |
| Revisorsringen Sverige | 13 256 | 8 918 |
| Övriga upplupna skulder | 239 | 0 |
| | 88 740 | 83 819 |

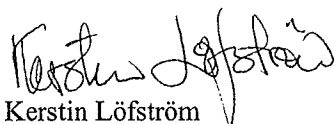
Göteborg 2021 - 05 - 30



Håkan Boström
Ordförande

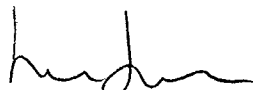


Sofie Thorp



Kerstin Löfström

Hanna Ricksten



Linn Jonson

Anna Thomasson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 30



Leif Jonson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björcksgatan 46

Org 769615-0510

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 46 för 2020-01-01 – 20-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-05-30



Leif Jonson

Intern Revisor