



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Faxefjäll



HSB – där möjligheterna bor

Org. Nr: 757200-9269

HSB brf Faxefjäll i Göteborg

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Faxefjäll

Org. Nr: 757200-9269

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01-2019.12.31

me & J.P.
E.H.S. EN
RCU

HSB brf Faxefjäll i Göteborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Faxefjäll i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Faxefjäll är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 32:10 i Göteborg. Fastigheten Bagaregården 741:10 är upplåten med arrende för del av föreningens parkeringsplatser. Föreningen består av 143 stycken lägenheter och föreningen förvaltar över 39 stycken p-platser och sex stycken garageplatser.

Den totala lägenhetsytan är 6 833 m².

På fastigheten finns adresserna Kransen 4A-J samt Frödingsgatan 8A-H.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 143 stycken bostadslägenheter fördelar sig enligt följande:

71 stycken ett rum och kök
68 stycken två rum och kök
4 stycken tre rum och kök

I huset finns även två tvättstugor, fyra torkrum, två soprum med återvinning, två övernattningsrum varav ett har egen dusch och wc. Det finns en gymlokal, en föreningslokal, cykelrum och ett hobbyrum med möjlighet för snickerier och ett styrelserum. Till varje lägenhet hör också ett källarförråd och ett vindsförråd.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "EH", "ME", "JS", "EN", "RC", and "JL".

HSB brf Faxefjäll i Göteborg

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

I början av året utfördes spolning och filmning av dag- och spillvattenrör runt fastigheten, varpå det konstaterades att rören börjat gå sönder av ålder och ett omfattande markarbete behövs. Projektledare har tagits in för att driva arbetet under 2020.

I januari skedde en brand i en av våra lägenheter, arbete och återställning av lägenhet har skett under året. Lägenheten är nu totalt återställd och återigen bebodlig.

Tidigare års OVK blev i mars godkänd. Träd som har stått farligt runt parkeringsplatserna är borttagna. Trappuppgångarna har undersökts av ett externt bolag för att se om det akut behövs åtgärder, vilket konstaterades att det inte behövdes. Detta då börjat lossna från väggarna i en trappuppgångarna. Hålen vid fartguppen fylldes i början juni, guppen står på Göteborgs stads mark och är deras ansvarsområde.

Underhållsplanen har under året setts över och justerats, bl.a. har uppfräschning av tvättstugorna tidigarelagts. Kommande projekt i närtid inkluderar dagvatten- och markarbete samt isolering av ventilationsrör på vindarna.

Årsavgifterna uppgick i genomsnitt till 698 kr/m² under 2019. Föreningens ekonomi är god men efter budgetmöte beslutas att höja årsavgifterna med 3 % från 2020-01-01 för att klara av framtida kostnader och investeringar. Den uppgår därefter till 719 kr/m²

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2019. I stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar.
Under året har 20 lägenheter överlåtit.

Under året har styrelsen hållit 13 sammanträden.
Styrelsens sammansättning har varit:

Sarah Karlsson	ordförande
Jonathan Stenson	vice ordförande och kassör
Robin Christensen	sekreterare
Gösta Eek	ledamot
Elin Nilsson	ledamot
Erik Hedin	ledamot
Martin Caspersson	ledamot
Kågan Karlsson	utsedd av HSB-förening

MC JB.
EH JS
EU³
JB RC JJ

HSB brf Faxefjäll i Göteborg

Firmatecknare har under året varit Sarah Karlsson, Jonathan Stenson och Gösta Eek.

Revisorer har varit Jhonatan Jansson vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Sarah Karlsson, med övriga i styrelsen som ersättare, vald av stämman.

Valberedning har bestått av Lina Gustafsson samt Desmond Amakye valda av stämman.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Erik Hedin, Elin Nilsson, Gösta Eek och Martin Caspersson. Omval av ordförande ska ske vid föreningsstämman, nuvarande ordförande Sarah Karlsson har ett år kvar som ledamot inom styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 919	5 303	4 943	4 940	4 796
Resultat efter finansiella poster	1275	1422	1436	-3654	837
Balansomslutning	26 657	25 783	24 584	23 890	24 621
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	698	698	685	685	665
Underhållsfond	5 431	4 231	3 326	2 332	6 497
Soliditet i %	26%	22%	18%	10%	28%

ME
 EK
 JS
 EU
 RC
 JJ
 M

HSB brf Faxefjäll i Göteborg

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	141 000			141 000
Fond för yttre underhåll	4 231 167		1 200 000	5 431 167
S:a bundet eget kapital	4 372 167	0	1 200 000	5 572 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 415	1 421 686	-1 200 000	215 271
Årets resultat	1 421 686	-1 421 686	1 274 587	1 274 587
S:a ansamlad vinst	1 415 271	0	74 597	1 489 858
S:a eget kapital	5 787 438	0	1 274 587	7 062 025

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultatdisposition

Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 271
Årets resultat	<u>1 274 587</u>
	1 489 858

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 489 858
---------------------	-----------

EA me
 JS J.E.
 EU
 RC 98



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 918 844	5 302 713
Övriga rörelseintäkter	Not 2	652 943	0
Summa rörelseintäkter		5 571 787	5 302 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 279 514	-2 591 705
Underhållskostnader	Not 4	0	-294 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 846	-252 842
Personalkostnader	Not 6	-208 978	-195 437
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-343 953	-345 440
Summa rörelsekostnader		-4 090 291	-3 679 793
Rörelseresultat		1 481 495	1 622 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 505	3 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 413	-204 437
Summa finansiella poster		-206 908	-201 234
Årets resultat		1 274 587	1 421 686

MC
EH
JS
98
EA
RCD



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 20 488 748	20 823 405
Inventarier	Not 12 0	9 296
	<u>20 488 748</u>	<u>20 832 701</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	20 489 448	20 833 401
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 7 323	122 500
Övriga fordringar	Not 15 3 122 344	3 284 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 332 513	338 486
	<u>3 462 180</u>	<u>3 745 205</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 700 000	1 200 000
Kassa och bank	3 980	3 980
Summa omsättningstillgångar	6 166 160	4 949 185
Summa tillgångar	26 655 608	25 782 586

Me
E.H.
JS
to RCW



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

141 000

141 000

Underhållsfond

5 431 167

4 231 167

5 572 1674 372 167*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

215 271

-6 415

Årets resultat

1 274 587

1 421 686

1 489 8581 415 271

Summa eget kapital

7 062 025**5 787 438**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

18 441 645

18 622 176

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

199 000

243 876

Leverantörsskulder

177 154

434 706

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

51 297

51 633

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

724 487

642 757

1 151 9381 372 972

Summa skulder

19 593 583**19 995 148****Summa Eget kapital och skulder****26 655 608****25 782 586**

EH MC
JS JB EN
RC JJ



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en 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 lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 627 766 kr .

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

6
ME EH
JS
RC



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 771 320	4 771 320
Hyror	237 517	235 353
Elintäkter från Telia för mast, 2019 återbetalt felaktigt belopp	-119 290	273 416
Övriga intäkter	29 297	22 624
	4 918 844	5 302 713
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsintäkt	652 943	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	431 485	427 993
Reparationer	900 242	149 877
El	95 775	101 536
Uppvärmning	755 170	821 824
Vatten	206 833	202 978
Sophämtning	166 930	162 699
Övriga avgifter	94 608	89 804
Förvaltningsarvoden	521 826	530 116
Tomträttsavgäld	33 560	27 972
Övriga driftskostnader	73 085	76 906
	3 279 514	2 591 705
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	270 619
Markytor	0	23 750
	0	294 369
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	201 911	195 641
Medlemsavgifter	48 900	48 900
Övriga externa kostnader	7 035	8 301
	257 846	252 842
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 086	104 712
Sammanträdesersättningar	41 100	38 400
Revisorsarvode	4 500	4 500
Löner och andra ersättningar	7 900	4 000
Sociala kostnader	47 392	43 825
	208 978	195 437
Övriga anställda		
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	329 946	329 946
Markanläggningar	4 711	4 711
Inventarier	9 296	10 783
	343 953	345 440
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	4 505	3 203
	4 505	3 203
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	210 953	203 517
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	70
Övriga finansiella kostnader	460	850
	211 413	204 437
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 274 587	1 421 686
Avsättning till underhållsfond	-1 200 000	-1 200 000
Disposition ur underhållsfond	0	294 369
Resultat efter underhållspåverkan	74 587	516 055

me ll
JS
RCEH
W
m



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 183 702	30 183 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 183 702	30 183 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 337 268	-10 007 322
Årets avskrivningar	-329 946	-329 946
Utgående avskrivningar	-10 667 214	-10 337 268
Bokfört värde byggnader	19 516 488	19 846 434
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	141 348	141 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 348	141 348
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 377	-61 666
Årets avskrivningar	-4 711	-4 711
Utgående avskrivningar	-71 088	-66 377
Bokfört värde markanläggningar	70 260	74 971
Bokfört värde mark	902 000	902 000
Bokfört värde byggnader och mark	20 488 748	20 823 405
Taxeringsvärde för Bagaregården 32:10		
Byggnad - bostäder	65 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	443 000	401 000
	65 443 000	56 401 000
Mark - bostäder	97 000 000	59 000 000
Mark - lokaler	57 000	44 000
	97 057 000	59 044 000
Taxeringsvärde totalt	162 500 000	115 445 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	362 682	351 062
Årets investeringar	0	11 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 682	362 682
Ingående avskrivningar	-353 386	-342 603
Årets avskrivningar	-9 296	-10 783
Utgående avskrivningar	-362 682	-353 386
Bokfört värde	0	9 296
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	700	700

EH
MR QB EU
W JS RC



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	7 323	3 210			
Övriga kundfordringar	0	119 290			
	7 323	122 500			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 949 906	3 112 172			
Skattefordringar	3 855	10 125			
Skattekonto	168 583	145 927			
Övrigt	0	15 995			
	3 122 344	3 284 219			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	100 509	336 019			
Upplupna intäkter	232 004	2 467			
	332 513	338 486			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg	2019-03-31	2020-03-31	12 mån	0,30%	1 200 000
					2 700 000
Fasträntepacering					2 700 000
					2 700 000
					1 200 000
					1 200 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788902820	0,76%	2020-01-16	3 785 838	29 000
Stadshypotek	523623	0,81%	2020-03-02	4 128 710	0
Stadshypotek	544428	0,80%	2022-12-01	4 734 685	100 000
Stadshypotek	548686	0,46%	2020-03-27	1 820 062	40 000
Swedbank Hypotek	2857987180	1,03%	2020-08-25	4 171 350	30 000
				18 640 645	199 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 441 645
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 645 645
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				30 465 200	30 465 200

me EH J.B.
JS GB EU
RCUJ
~



HSBs Brf Faxefjäll i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	199 000	243 876
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	23 272	23 272
Arbetsgivaravgifter	22 650	22 650
Mervärdesskatt	5 375	5 711
	51 297	51 633
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 527	3 603
Övriga upplupna kostnader	227 215	180 786
Förutbetalda hyror och avgifter	484 745	458 368
	724 487	642 757

Göteborg 18/4 2020
Elin Nilsson
Erik Hedin
Gösta Eek
Jonathan Stenson
Kågan Karlsson
Lars Martin Caspersson
Robin Christensen
Sarah KarlssonVår revisionsberättelse har 20-05-27 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jhonatan Jansson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

JS MC JB
GB EN
RCW