

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Havtornet**

769619-4773

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Havtornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-19. Nuvarande stadgar är registrerade under 2019-04-16.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

### Föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Kviberg 741:34 i Göteborgs kommun 2010-10-29.

Fastigheten omfattar ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total bostadsyta uppgår till 2 929 m<sup>2</sup>.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB.

### Lägenhetsfördelning

12 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

### Gemensamma utrymmen

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning GA:48 avseende vägar utformade för låg hastighet, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar med tillhörande fördröjningsmagasin och sopsuganläggning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga fastigheter i detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue som är belägna söder om Kvibergsvägen.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Samfällighetsföreningen Öster om Bellevue. Kommunen ska ges andelstal i gemensamhetsanläggningen med anledning av planbestämmelse om att viss kvartersmark ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

### **Samfällighet**

Föreningens fastighet deltar i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue, som är belägna söder om Kvibergsvägen. Marksamfälligheten kommer i sin helhet att upplåtas för ovan nämnd.

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med HSB om förvaltning. Avtalet omfattar fastighetskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Primär fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

### **Fastighetens tekniska status**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras enligt underhållsplan. Underhållsplan har upprättats för perioden 2018 till 2048.

### **Beskattning**

Fastigheten har värdeår 2011 och är befriad från fastighetsavgift under de första fem åren, och under de därpå följande fem åren utgår halv fastighetsavgift.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Extrastämma hölls den 9 december 2019 där beslut togs om att välja KPMG som revisor

### **Styrelse**

Malin Ljungblad	Ledamot
Tony Balogh	Ledamot
Fredrik Bergman	Ledamot
Christer Jedlén	Ledamot
Taj Wasiri	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två i förening.

För närvarande består styrelsen av fem ledamöter och det är åtminstone en för lite plus att vi helst borde vara sju. Vår förhoppning och uppmaning är att flera ska vilja engagera sig.

Under året har 9 (11) st styrelsemöten genomförts.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkringar AB.

### **Revisor**

KPMG AB

### **Valberedning**

Hanna Ekefäll

Patrik Eriksson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillsammans med övriga BRF i området är Havtornet medlem i samfälligheten med fyra möten per år och ett ansvar för frågor rörande hela området. Tyvärr missade föreningen att närvara på det möte som skulle ha gett oss en plats i styrelsen och vi blev ”bara” suppleant. Vi har dock lämnat en motion om att få en ordinarie plats och är ganska säkra på att denna kommer att bifallas.

Havtornet är också medlem i den ideella föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden samt i Bostadsrätterna.

Havtornet har sedan snart ett år tillbaka en hemsida för grundläggande information. I övrigt försöker styrelsen att efter varje styrelsemöte skicka ut ett informationsbrev för att förmedla väsentlig information till medlemmarna.

## Planerat underhåll

Under 2018 tog Brf Havtornet extern konsultjälp från Sustend för att få fram en underhållsplan som sträcker sig inte bara några år utan flera decennier framåt i tiden. I den står det noga reglerat under vilka år som olika åtgärder ska genomföras. En konsekvens kan bli att det vissa år kommer större ”pucklar” av åtgärder medan andra år kanske inte innehåller fullt så mycket. År 2021 till exempel finns det ett behov av åtgärder som motsvarar cirka en halv miljon kronor i kostnader. Styrelsens ambition är att försöka jämnna ut och få ett jämnare flöde av åtgärder och därmed kostnader.

Under 2019 genomfördes taksäkerhetsbesiktningen, som var den stora insatsen, och den kommer att följas av fler under 2020, däribland OVK och injustering av ventilation. Totalt ligger de planerade åtgärderna 2020 på cirka 110 000 kronor.

Styrelsen har köpt in ett system från Sustend som kallas för Planima. Med hjälp av den kan vi planera för kommande insatser och när det ska ske.

Underhållsplanen finns i digital form för den som önskar fördjupa sig i materialet.

## Ekonomi

Under verksamhetsåret har ett föreningens lån av tre hos SEB lagts om vilket skedde i december. I januari 2020 lades lån två om och det följs av ett tredje 2021. Ränteläget har varit till Havtornets fördel med följd att vi nu sparar närmare 100 000 kronor i räntekostnader varje år, en summa som efter 2021 förhoppningsvis innebär ytterligare en sänkning av räntekostnaderna. De pengarna kommer väl till pass för de åtgärder som kommer att behöva göras enligt underhållsplanen för de kommande åren.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antal medlemmar vid årets slut	68

Under verksamhetsåret har 10 (6) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 106	2 068	2 014	2 008
Resultat efter finansiella poster	-184	-60	-4	-244
Soliditet (%)	78,0	77,7	77,0	77,0
Årsavgift per kvm	675	667	649	0

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 415 000	19 645 000	527 220	-315 343	-62 671	<b>72 209 206</b>
Avsättning fond enl stadgar			380 000	-380 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-62 671	62 671	<b>0</b>
Årets resultat					-184 922	<b>-184 922</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 415 000</b>	<b>19 645 000</b>	<b>907 220</b>	<b>-758 014</b>	<b>-184 922</b>	<b>72 024 284</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-758 014
årets förlust	-184 922
	<b>-942 936</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt UH-plan	380 000
i ny räkning överföres	-1 322 936
	<b>-942 936</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 105 804	2 068 205
Övriga rörelseintäkter	3	-34	40 222
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 105 771</b>	<b>2 108 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 051 771	-895 776
Övriga externa kostnader	5	-126 336	-165 881
Personalkostnader		-63 396	-54 743
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 993 503</b>	<b>-1 868 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 268</b>	<b>240 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 190	-302 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 190</b>	<b>-302 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-184 922</b>	<b>-62 671</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 922</b>	<b>-62 671</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-184 922</b>	<b>-62 671</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-184 922	-62 671
Avsättning till fond yttre underhåll		-380 000	-87 870
Ianspråktagande av fond yttre underhåll			
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>-564 922</b>	<b>-150 541</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 330 080	91 082 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 330 080</b>	<b>91 082 080</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 330 080</b>	<b>91 082 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		732	1 138
Övriga fordringar		28 072	27 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 273	87 976
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 077</b>	<b>116 724</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 948 710	1 763 486
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 948 710</b>	<b>1 763 486</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 061 787</b>	<b>1 880 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 391 867</b>	<b>92 962 290</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		72 060 000	72 060 000
Fond för yttre underhåll	7	907 220	527 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 967 220</b>	<b>72 587 220</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-758 014	-315 343
Årets resultat		-184 922	-62 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-942 936</b>	<b>-378 014</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 024 284</b>	<b>72 209 206</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	19 579 628	19 963 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 579 628</b>	<b>19 963 676</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	384 000	384 000
Leverantörsskulder		66 763	52 746
Skatteskulder		56 952	55 650
Övriga skulder		0	2 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 240	294 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>787 955</b>	<b>789 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 391 867</b>	<b>92 962 290</b>



## 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).

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår i enlighet med stämmobeslut.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader                      Linjär plan                      100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 796 546	1 769 997
Hyror garage och parkeringsplatser	128 900	113 400
Kabel-TV	108 864	108 864
Administrativ avgift	8 568	8 568
Vatten	62 926	67 377
	<b>2 105 804</b>	<b>2 068 206</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Filterbyte	0	40 185
Öresavrundning	-34	37
	<b>-34</b>	<b>40 222</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel/städ	68 124	63 620
Hissbesiktning/Planima	37 109	29 150
Löpande reparationer	303 684	185 885
Elkostnader	101 152	98 382
Fjärrvärme	159 188	182 879
Vatten	69 075	70 564
Fastighetsförsäkring	22 363	22 034
Samfällighetsavgift	130 000	100 000
Kabel-TV	109 364	109 360
Övriga kostnader	22 817	5 845
Fastighetsskatt/avgift	28 896	28 056
	<b>1 051 772</b>	<b>895 775</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	27 500	23 500
Arvode ekonomisk förvaltning	61 312	59 756
Mätkostnader	6 776	6 517
Konsultkostnader	14 688	60 875
Övriga förvaltningskostnader	16 060	15 233
	<b>126 336</b>	<b>165 881</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 000 000	95 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 917 920	-3 165 920
Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 669 920</b>	<b>-3 917 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 330 080</b>	<b>91 082 080</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 800 000	19 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	45 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	11 200 000
	<b>65 200 000</b>	<b>50 200 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	65 200 000	50 200 000
	<b>65 200 000</b>	<b>50 200 000</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	527 220	439 350
Avsättning enligt stadgar	380 000	87 870
	<b>907 220</b>	<b>527 220</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	1,65	2021-12-28	6 714 000	112 000	6 602 000
SEB	1,55	2020-01-28	6 713 676	112 048	6 601 628
SEB	0,75	2023-02-28	6 920 000	160 000	6 760 000
Avgår nästa års amortering			-384 000		-384 000
			<b>19 963 676</b>	<b>384 048</b>	<b>19 579 628</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca					1 536 000

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 940 000	22 940 000
	<b>22 940 000</b>	<b>22 940 000</b>

Göteborg 2020 - -

Malin Ljungblad

Tony Balogh

Fredrik Bergman

Christer Jedlén

Taj Waziri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

KPMG AB

Anna Christensson  
Auktoriserad revisor