

ÅRSREDOVISNING
BRF HEDEN 30:13 2020



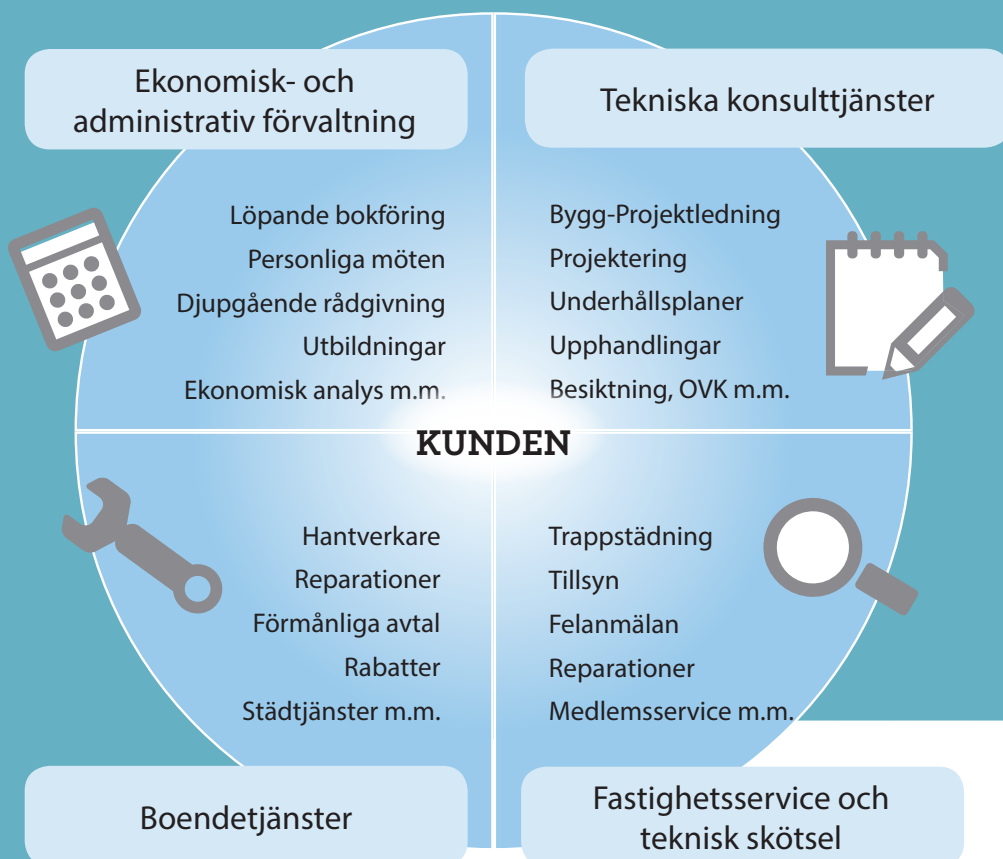
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF HEDEN 30:13!

Ni är 23 bostadsrätter och 2 lokaler, varav en av dem är under ombyggnation till bostäder, som alla förenas i Brf Heden 30:13. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2020 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2016 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Heden 30:13.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för
Brf Heden 30:13
769605-8275

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heden 30:13, 769605-8275 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med ett avtal om gemensamma anläggningar från 1981 upplåter föreningen lokaler avseende tvättstuga och soprum till tre grannföreningar. Avtalet har förnyats under 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2000-06-16
Ekonomiska planen registrerades	2000-12-04
Stadgarnas registrerades	2000-06-28

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Stefan Kavsjö	Ordförande
Lars Holl	Ledamot
Elisabeth Pekonen	Ledamot
Alexander Edvinsson	Ledamot
Fredrik Bohm	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Filip Westlander

Valberedning

Marie Berg och Yeu-Jiann Hua

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog medlemmar representerande 8 lägenheter.

Revisorer

Vigleik Bolneset	Ordinarie revisor
Lennart Larsson	Revisorssuppleant

Fakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:13, med adress Burgårdsgatan 10.

Fastighetsbeteckning

Heden 30:13

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1929
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1648 kvm
varav lägenhetsyta	1517 kvm
varav lokalyta	131 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	23
Antal lokaler	2

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
12	1	10	-	-	-	23

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Verksamhet i lokalerna

Föreningen upplåter 1 st lokal med hyresrätt

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m2:	Löptid:
Frisör	35	2021-09-30
Fd Kontor	96	Under ombyggnation till lägenheter

Gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga
Soprum, 2 st

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	33 medlemmar
Vid årets slut	34 medlemmar
Antal överlåtelse under året	5 lägenheter

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	23 934 339			23 934 339
Fond för yttre underhåll enl. not	1 156 465	154 812	-1 156 465	154 812
Summa bundet kapital	25 090 804	154 812	-1 156 465	24 089 151
Ansamlad vinst / förlust	-2 932 703		-982 336	-4 069 851
Årets resultat	-2 138 801	-1 250 085	2 138 801	-1 250 085
Balanserat resultat	-5 071 504	-1 250 085	1 156 465	-5 319 936
Summa eget kapital	20 019 300	-1 095 273	-	18 769 215

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 156 465	1 001 653
Avsättning yttrefond	154 812	154 812
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 156 465	-
	154 812	1 156 465

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -1 243 661 (-2 138 801) kr. Av dessa utgör avskrivningar 538 165 (471 818) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningen har under året upptagit 3 nya lån om totalt 3 000 000 kr för att finansiera ombyggnationer i fastigheten. Utöver detta har föreningen under året amorterat 95 000 (60 000) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 13 845 000 (10 940 000) kr. Föreningen planerar att göra extra amorteringar när ombyggnationerna är färdigställda och de nya lägenheterna är sålda.

Under året har föreningen investerat 511 731 (1 465 742) kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 328 472 (347 192) kr.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är: Omvandling av 2 lokaler till lägenheter. Ommålning av fasader och renovering av trädgårdar har inletts. Vidare planeras ett nytt portsystem installeras under våren 2021.

Ordförande har ordet

Fastigheten har under de senaste åren genomgått en grundlig renovering som kommer att slutföras under 2021, att nämna är grundförstärkning, fönsterbyten och balkongbyggen, samt fasad och gårdsuppdateringar. De sista arbetena slutförs under 2021. Genom försäljning av två nyproducerade lägenheter kommer ekonomin att förstärkas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2021 har en av lägenheterna sålts och den andra planeras att säljas så snart som möjligt. Vidare har det nya portsystemet installerats.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	950 819	987 442	1 005 493	1 883 500	1 028 039
Resultat efter finans. post.	-1 250 085	-2 138 801	-544 395	231 299	-205 188
Soliditet, %	56	64	63	82	81

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 069 851
Årets resultat	-1 250 085
Totalt	-5 319 936
Disponeras för:	
Uttag ur underhållfond	154 812
Balanseras i ny räkning	-5 474 748
Summa	-5 319 936

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	950 819	987 442
Övriga rörelseintäkter	3	3 538	-
Summa rörelseintäkter		<u>954 357</u>	<u>987 442</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 405 456	-2 427 735
Övriga externa kostnader	5	-123 714	-130 555
Personalkostnader	6	-4 995	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-538 165	-471 818
Summa rörelsekostnader		<u>-2 072 330</u>	<u>-3 030 108</u>
Rörelseresultat		<u>-1 117 973</u>	<u>-2 042 666</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 112	-96 137
Summa finansiella poster		<u>-132 112</u>	<u>-96 135</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 250 085</u>	<u>-2 138 801</u>
Årets resultat		<u>-1 250 085</u>	<u>-2 138 801</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	30 006 845	30 522 527
Pågående nyanläggningar	9	2 886 010	-
Summa materiella anläggningstillgångar		32 892 855	30 522 527
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 895 655	30 525 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 689	189 084
Övriga fordringar	10	122 999	6 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 362	501 174
Summa kortfristiga fordringar		239 050	697 219
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	234 518	50 083
Summa kassa och bank		234 518	50 083
Summa omsättningstillgångar		473 568	747 302
SUMMA TILLGÅNGAR		33 369 223	31 272 629

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		23 934 339	23 934 339
Fond för yttre underhåll		154 812	1 156 465
Summa bundet eget kapital		24 089 151	25 090 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 069 851	-2 932 703
Årets resultat		-1 250 085	-2 138 801
Summa fritt eget kapital		-5 319 936	-5 071 504
Summa eget kapital		18 769 215	20 019 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 920 000	10 940 000
Summa långfristiga skulder	14	5 920 000	10 940 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 925 000	-
Leverantörsskulder		519 831	135 248
Skatteskulder	16	14 263	8 538
Övriga skulder		15 759	30 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	205 155	138 792
Summa kortfristiga skulder		8 680 008	313 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 369 223	31 272 629

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Tillämpade avskrivningstider
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	120 år
- Fastighetsinstallationer	10 - 50 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 429 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	820 968	820 968
Hysesintäkter lokaler	49 200	57 950
Intäkter samfälligheter	80 651	108 524
Summa	950 819	987 442

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 538	-
Summa	3 538	-

Not 4 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	61 186	48 833
Fjärrvärme	164 048	186 094
Vatten	50 721	44 890
Renhållning	52 071	48 869
	<u>328 026</u>	<u>328 686</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	98 733	86 371
Kabel TV	37 128	33 214
Fastighetsförsäkringar	37 768	32 749
Bevakning	2 365	18 213
Övriga avgifter och kostnader	6 897	62 480
	<u>182 891</u>	<u>233 027</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	5 428	2 688
Reparationer av lokaler	12 637	2 871
Reparationer av gemensamma utrymmen	69 138	93 309
Reparationer av installationer	43 588	33 062
Reparationer av huskropp utvändigt	24 964	-
Reparationer av markytor	3 126	6 125
Reparationer vid försäkringsskada	169 591	209 137
	<u>328 472</u>	<u>347 192</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll lokaler	-	576 272
Planerat underhåll tvättstuga	79 210	882 791
Planerat underhåll installationer - hissar	35 050	-
Planerat underhåll markytor	18 088	-
Planerat underhåll fasad	379 383	6 679
	<u>511 731</u>	<u>1 465 742</u>
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 336	53 088
	<u>54 336</u>	<u>53 088</u>
Summa	1 405 456	2 427 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 377	32 480
Bankkostnader*	65 972	8 154
Föreningskostnader	2 018	18 939
Övriga administrativa kostnader	12 946	51 308
Övriga kostnader	9 401	19 674
	<u>123 714</u>	<u>130 555</u>

* Ingår avgift för nya pantbrev

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	4 995	-
Summa	4 995	-

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	351 819	285 472
Balkonger	186 346	186 346
Summa	538 165	471 818

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	34 968 607	29 221 821
Grundförstärkning	22 483	5 746 786
	<u>34 991 090</u>	<u>34 968 607</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-4 446 080	-3 974 262
Årets avskrivning enligt plan	-538 165	-471 818
	<u>-4 984 245</u>	<u>-4 446 080</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 006 845	30 522 527
I anskaffningsvärdet ingår mark med	5 465 500	5 465 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	31 000 000	31 000 000
	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	1 004 000	1 004 000
	<u>2 004 000</u>	<u>2 004 000</u>
Summa taxeringsvärde	51 604 000	51 604 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	4 007 715
Investeringar	2 886 010	1 847 998
Omklassificering	-	-5 855 713
Redovisat värde vid årets slut	2 886 010	-

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	111 038	-
Övriga kortfristiga fordringar	11 961	6 961
	122 999	6 961

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	39 150	37 768
NordicLife	34 213	23 060
Com Hem AB	-	9 282
Upplupna intäkter samfälligheter	-	431 064
Redovisat värde vid årets slut	73 363	501 174

Not 12 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank klientmedelskonto	217 964	34 117
Övriga konton	16 554	15 966
	234 518	50 083

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 887 500	11 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	13 887 500	11 500 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkorförändring
Nordea 3978 88 91004		-	1 500 000	
Nordea 3978 89 02111		-	2 500 000	
Nordea 3978 89 09833		-	1 990 000	
Nordea 3978 89 45201		-	4 950 000	
Nordea 3978 89 62394	0,84	1 490 000	-	2022-04-20
Nordea 3978 89 65423	0,84	1 970 000	-	2022-04-19
Nordea 3978 89 71903	0,80	2 500 000	-	2022-05-25
Nästa års amortering		-40 000	-	
		5 920 000	10 940 000	

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea 3978 88 45201	0,72	4 900 000	-	2021-12-20
Nordea 3978 89 71261	0,72	992 500	-	2021-03-04
Nordea 3978 89 88741	0,74	995 000	-	2021-05-20
Nordea 3978 89 47647	0,72	997 500	-	2021-09-16
Nästa års amortering		40 000	-	
		7 925 000	-	

Not 16 Beräknad fastighetsskatt

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	8 538	-
Betald preliminärskatt	-48 611	-44 550
Årets fastighetsskatt	54 336	53 088
Summa	14 263	8 538

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	5 994	3 996
Upplupen räntekostnad	11 217	5 061
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	41 159	43 383
Upplupna driftkostnader	124 785	68 707
Övriga upplupna kostnader	22 001	17 645
	205 156	138 792

Underskrifter

Göteborg den 2021-06-07

Stefan Kavsjö

Stefan Kavsjö
Styrelseordförande

Lars Holl

Lars Holl
Ledamot

Elisabeth Pekonen

Elisabeth Pekonen
Ledamot

Alexander Edvinsson

Alexander Edvinsson
Ledamot

Fredrik Bohm

Fredrik Bohm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-09

Vigleik Bolneset

Vigleik Bolneset
Ordinarie revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Heden 30:13 Organisationsnummer 769605-8275

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

Revision

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Heden 30:13 för räkenskapsåret 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-06-09


Vignleik Bolneset

Föreningsrevisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnsteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se