

Årsredovisning för
Brf Rundstycket 4
769618-8270
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rundstycket 4, 769618-8270, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lena Signal	Ordförande	2020
Sebastian Hedlund	Ledamot	2020
Ida Waldemarsson	Ledamot	2020
Oscar Holm	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

William Jacobsson	Suppleant	2020
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi revision	Auktoriserad revisor	2020
--------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Brämaregården 9:4 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Hisingsgatan 2 A-B.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14 st	8 st	1 st

Total tomtarea:	409 kvm
Total bostadsarea:	898 kvm
- varav bostadsrättsarea:	789 kvm
- varav hyresrättsarea:	109 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-02-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Vital Städ och Service	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Nomor	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 580 452 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets reparationer avser bland annat målning av källargångar. Vattenläcka i hyresgäst kök då vatten runnit ner i källaren och orsakat skador. Arbete med upptorkning påbörjat under hösten och avslutas 2020. Samt problem med värmen i huset, påbörjad utredning av stammarna i huset, avslutas 2020.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2014-09-19 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 124 000 kr för 2019, detta motsvarar 138 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2019 avsätts det 47 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 52 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Åtgärdat avloppet i tvättstugan	2019
OVK	2019
Nya hänggrännor på innergården	2019
Delar av taket bytt pga felkonstruktion och vattenläcka i lägenhet	2019
Nya tvättmaskiner	2013
Nytt tomtgränsstaket på innergården	2012
Ny torktumlare & nytt torkrum	2011
Renovering av tak	2009
Renovering balkonger	2008
Renovering fasad	2008
Relining av avloppsrör	2008
Ny el i hela huset inkl lgh	2008
Målning av trapphusen	2008
Nya säkerhetsdörrar	2008
Nya fönster	2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Städdag under våren och hösten då en container beställdes in till föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då de höjdes med 2%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	882	888	850	832
Resultat efter finansiella poster	-565	87	-26	-139
Förändring av underhållsfond	47	26	34	22
Resultat efter fondförändringar	-612	61	-60	-161
Soliditet %	51	53	52	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	887	887	845	845
Bostadshyra kr / kvm	1 194	1 194	1 194	1 160
Driftskostnad, kr / kvm	457	383	447	440
Ränta, kr / kvm	168	169	171	181
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	52	38	38	25
Lån, kr / kvm	9 325	9 397	9 470	9 542
Snittränta (%)	1,80	1,80	1,80	1,90

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 055 036	176 458	-748 384	86 719
Disposition enligt föreningsstämma			86 719	-86 719
Avsättning till underhållsfond		47 000	-47 000	
Årets resultat				-565 161
Vid årets slut	10 055 036	223 458	-708 665	-565 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-661 665
Årets resultat före fondförändring	-565 161
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-47 000
Summa över/underskott	-1 273 826

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 273 826**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	830 229	830 210
Övriga rörelseintäkter	3	51 950	57 330
Summa rörelseintäkter		882 179	887 540
		882 179	887 540
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-580 452	-4 675
Planerat underhåll	5	-	-7 873
Driftskostnader	6	-410 374	-343 783
Övriga kostnader	7	-80 409	-75 110
Personalkostnader	8	-45 996	-37 849
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-179 680	-179 680
Summa rörelsekostnader		-1 296 911	-648 970
		-414 732	238 570
Rörelseresultat		-414 732	238 570
Finansiella poster			
Ränteintäkter		167	197
Räntekostnader		-150 596	-152 048
Summa finansiella poster		-150 429	-151 851
Resultat efter finansiella poster		-565 161	86 719
Resultat före skatt		-565 161	86 719
Årets resultat		-565 161	86 719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 114 220	16 288 402
Inventarier, maskiner och installationer	11	20 617	26 115
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 131 370	523 750
		<u>17 266 207</u>	<u>16 838 267</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 266 207</u>	<u>16 838 267</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 128	2 543
Övriga fordringar		1 118	1 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 349	33 416
		<u>35 595</u>	<u>37 083</u>
Kassa och bank	13	472 526	1 315 556
Summa omsättningstillgångar		<u>508 121</u>	<u>1 352 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 774 328</u>	<u>18 190 906</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 055 036	10 055 036
Underhållsfond		223 458	176 458
		<u>10 278 494</u>	<u>10 231 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-708 665	-748 384
Årets resultat		-565 161	86 719
		<u>-1 273 826</u>	<u>-661 665</u>
Summa eget kapital		<u>9 004 668</u>	<u>9 569 829</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	8 308 750	8 373 750
		<u>8 308 750</u>	<u>8 373 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	65 000	65 000
Leverantörsskulder		242 894	43 789
Skatteskulder		2 704	2 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	150 312	135 842
		<u>460 910</u>	<u>247 327</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 774 328</u>	<u>18 190 906</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-414 732	238 570
Avskrivningar	179 680	179 680
	-235 052	418 250
Erhållen ränta	167	197
Erlagd ränta	-150 596	-152 048
	-385 481	266 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 488	-14 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	213 583	-31 260
	-170 410	220 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-607 620	-523 750
	-607 620	-523 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-65 000	-65 000
	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-843 030	-368 533
Likvida medel vid årets början	1 315 556	1 684 089
Likvida medel vid årets slut	472 526	1 315 556

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
<i>Inventarier</i>	
-Tvättmaskiner	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	700 029	700 010
Hyror bostäder	130 200	130 200
Summa	830 229	830 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	45 540	45 540
Överlåtelseavgifter	2 301	2 258
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	6 028
Övriga intäkter	4 109	3 504
Summa	51 950	57 330

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 830	1 800
VA & sanitet, installationer	101 820	2 875
Värme, installationer	22 879	-
El, installationer	3 781	-
Huskropp	7 125	-
Vattenskador	440 017	-
Summa	580 452	4 675

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 873
Summa	-	7 873

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	31 671	30 751
Teknisk förvaltning	47 690	21 473
Besiktningkostnader	4 750	-
Förbrukningsmaterial	4 711	2 411
El	28 264	17 763
Uppvärmning	135 878	124 940
Vatten och avlopp	55 463	41 346
Avfallshantering	34 083	37 645
Försäkringar	5 695	5 585
Kabel-TV	16 630	16 329
Bredband	-	45 540
Kommunikationskostnader	45 540	-
Summa	410 374	343 783

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 675	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 294
Tele och post	1 210	1 251
Förvaltningskostnader	57 122	57 003
Revision	16 000	13 350
Bankkostnader	743	702
Övriga externa tjänster	-	910
Övriga externa kostnader	659	600
Summa	80 409	75 110

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	35 000	28 800
Summa	35 000	28 800
Sociala avgifter	10 996	9 049
Summa	45 996	37 849

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	174 182	174 182
Inventarier, maskiner och installationer	5 498	5 498
Summa	179 680	179 680

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 376 271	12 376 271
-Mark	5 323 579	5 323 579
-Pågående nyanläggningar	523 750	-
	<u>18 223 600</u>	<u>17 699 850</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	607 620	523 750
	<u>607 620</u>	<u>523 750</u>
	<u>18 831 220</u>	<u>18 223 600</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 411 448	-1 237 266
	<u>-1 411 448</u>	<u>-1 237 266</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-174 182	-174 182
	<u>-174 182</u>	<u>-174 182</u>
	<u>-1 585 630</u>	<u>-1 411 448</u>
 Redovisat värde	17 245 590	16 812 152
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 790 641	10 964 823
Mark	5 323 579	5 323 579
Pågående nyanläggningar	1 131 370	523 750
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 800 000	11 792 000
Totalt taxeringsvärde	16 800 000	11 792 000
<i>Varav byggnader</i>	8 800 000	7 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	54 980	54 980
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	54 980	54 980
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-28 865	-23 367
	-28 865	-23 367
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 498	-5 498
	-5 498	-5 498
<i>Utgående avskrivningar</i>	-34 363	-28 865
Redovisat värde	20 617	26 115

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	23 349	33 416
Summa	23 349	33 416

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 000	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	470 526	1 313 556
Summa	472 526	1 315 556

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	65 000	65 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 308 750	8 373 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 373 750	8 438 750

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	8 373 750	8 438 750
Summa	8 373 750	8 438 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,79%	2021-01-20	8 438 750	-	65 000	8 373 750
Summa			8 438 750	-	65 000	8 373 750

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	23 316	23 497
Förutbetalda intäkter	48 686	62 243
Upplupna revisionsarvoden	13 750	11 500
Upplupna driftskostnader	64 560	38 602
Summa	150 312	135 842

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 210 000	10 210 000
Summa ställda säkerheter	10 210 000	10 210 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-28



Lena Signal
Styrelseordförande



Sebastian Hedlund



Ida Waldemarsson



Oscar Holm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Maria Claesson
Auktoriserad revisor