

Årsredovisning

för

Brf Solen 1

769619-0151

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Solen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-07-02. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15.

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

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Biskopsgården 81:1 i Göteborgs kommun med adress Varmfrontsgatan 10. Byggnaden är uppförd 2010 och består av ett punkthus i åtta plan samt källare. I källarplan finns ett förråd per lägenhet. Fastighetens värdeår är 2010.

Föreningen upplåter 48 stycken lägenheter med bostadsrätt och 19 stycken garage samt 20 stycken parkeringsplatser med hyresrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3784 kvm varav 3284 kvm utgör bostadsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

I byggnadens botten finns gästlägenhet med relaxavdelning, cykelförråd, undercentral, soprum/återvinning och garage.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 1 st | 1 rum och kök |
| 16 st | 2 rum och kök |
| 24 st | 3 rum och kök |
| 7 st | 4 rum och kök |

Föreningen delar på kostnader (50%) för gård och garage med Brf Solen 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Styrelsen

Ola Lindqvist

Isak Lång

Lars-Gunnar Peterson

Anita Railovaara

Haris Kulagic

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 15 juni 2020.

Revisorer

JPA Revision AB, ordinarie revisor, extern

Peter Salomonsson, ordinarie intern

Valberedning

Lena Nylén

Annette Lundgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har mycket varit annorlunda på grund av pandemin Covid 19.

Delar av verksamheten har gått på sparlåga vad gäller arbete som skulle ha genomförts där flera behöver vara involverade.

I början av 2020 genomfördes Radonmätning i fastigheten. Dosorna var utplacerade under 2 månader Därefter skickades de in för analys. Resultatet sammanvägt blev 40 där normen är 200.

Städdagar höst och vår har vi som brukligt haft tillsammans med Solen 2. Om än med något färre deltagare pga. Covid 19.

Därutöver arbetar trädgårdsgruppen idogt med att hålla kringliggande ytor ansade och klippta.

Vi tackar dem ALLA för alla timmar de lägger ned i detta arbete.

Under våren la styrelsen tid på att ta in förslag på hur vi skall kunna förändra planteringarna framför huset så att de på sikt inte behöver så mycket regelbunden skötsel. Därefter gick offertförfrågan ut till 4 st bolag. Styrelsen valde till sist offert från Rex entreprenad som fick uppdraget.

Under oktober månad utförde de arbetet med förändring av planteringarna.

Nu ser vi tiden an och tror att det inom några år skall vara mer lättskött.

Den traditionella "glöggträffen" i entrén ställdes in i december 2020.

Under året har några träffar med representanter för Solen 2 ägt rum där frågor rörande, snöröjning, sopning, julgranar, garageport, städdagar och övriga frågor omkring vår gemensamhetsanläggning, innergården i synnerhet, behandlats.

Underhåll

Underhållsplanen uppdaterades i september och omfattar nu tiden 2021 - 2051.

Vi har fått skjuta på en del målningsarbete av ett par plåtdörrar och målning av husets sockel, den vita delen av huset närmast marken.

Tanken var också att sätta upp någon form av spalje/plank och skaffa ny sittgrupp på innergården.

Dessa arbeten är planerade att genomföras under 2021

De följande åren är det i planen några lättare uppgifter som skall genomföras.

2022 Ex. dammbindning av alla betonggolv

2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) krav på genomförande var 6:e år

2025 Energideklaration genomförs var 10 år

Kontroll av pumpar fjärrvärme/varmvatten

Stora åtagande väntar oss 2030 då hela fastigheten enligt plan skall gås igenom

Kostnadsberäknat till 4,5 - 5 miljoner

Föreningens ekonomi

Primär sköter föreningens ekonomiska förvaltning och Anne Pettersson är vår kontaktperson hos dem.

Den respons hon ger oss är styrelsen mycket nöjd med.

Föreningens ekonomi är stabil och kostnaderna har legat på planerad nivå vilket ger oss möjlighet att låta avgifterna vara oförändrade och att långsiktigt minska våra lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 63

Antal medlemmar vid årets slut 63

Under verksamhetsåret har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 439 | 2 439 | 2 440 | 2 439 |
| Resultat efter finansiella poster | 458 | 376 | 352 | 384 |
| Soliditet (%) | 68,2 | 67,2 | 66,5 | 65,5 |
| Årsavgifter, kronor per kvm | 660 | 660 | 660 | 660 |
| Lån per bostadsyta, kronor per kvm | 7 622 | 7 905 | 8 104 | 8 446 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 51 730 000 | 1 839 778 | 178 887 | 375 984 | 54 124 649 |
| Avsättning fond enl stadgar/UH-plan | | 275 000 | -275 000 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | 375 984 | -375 984 | 0 |
| Årets resultat | | | | 458 277 | 458 277 |
| Belopp vid årets utgång | 51 730 000 | 2 114 778 | 279 871 | 458 277 | 54 582 926 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 279 871 |
| årets vinst | 458 277 |
| | 738 148 |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 275 000 |
| i ny räkning överföres | 463 148 |
| | 738 148 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 439 354 | 2 439 204 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 320 | 6 611 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 441 674 | 2 445 815 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -783 548 | -743 916 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -108 532 | -120 640 |
| Personalkostnader | | -58 211 | -58 211 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -652 945 | -652 945 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 603 236 | -1 575 712 |
| Rörelseresultat | | 838 438 | 870 103 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -380 161 | -494 119 |
| Summa finansiella poster | | -380 161 | -494 119 |
| Resultat efter finansiella poster | | 458 277 | 375 984 |
| Resultat före skatt | | 458 277 | 375 984 |
| Årets resultat | | 458 277 | 375 984 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Årets resultat enligt ovan resultaträkning | | 458 277 | 375 984 |
| Avsättning till fond yttre underhåll | | -275 000 | -275 000 |
| Ianspråktagande av fond yttre underhåll | | | |
| Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll | | 183 277 | 100 984 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 78 962 026 | 79 599 195 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 7 890 | 23 666 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 78 969 916 | 79 622 861 |
| Summa anläggningstillgångar | | 78 969 916 | 79 622 861 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 39 046 | 38 158 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 83 048 | 81 292 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 122 094 | 119 450 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 942 088 | 849 514 |
| Summa kassa och bank | | 942 088 | 849 514 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 064 182 | 968 964 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 80 034 098 | 80 591 825 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 730 000 | 51 730 000 |
| Fond för yttre underhåll | 7 | 2 114 778 | 1 839 778 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 844 778 | 53 569 778 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 279 871 | 178 887 |
| Årets resultat | | 458 277 | 375 984 |
| Summa fritt eget kapital | | 738 148 | 554 871 |
| Summa eget kapital | | 54 582 926 | 54 124 649 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 24 100 060 | 25 030 060 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 100 060 | 25 030 060 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 930 000 | 930 000 |
| Leverantörsskulder | | 35 536 | 100 201 |
| Skatteskulder | | 79 256 | 77 118 |
| Övriga skulder | | 697 | 9 585 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 305 623 | 320 212 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 351 112 | 1 437 116 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 80 034 098 | 80 591 825 |

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).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har ingen anställd personal.

Personalkostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämman.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

| | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär plan | 100 | 2113 |
| Markanläggning | Linjär plan | 20 | 2036 |
| Inventarier | Linjär plan | 5 | 2021 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | -2 167 224 | -2 167 224 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | -168 450 | -168 300 |
| Kabel-TV | -103 680 | -103 680 |
| | -2 439 354 | -2 439 204 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel/tjänster | 64 316 | 47 056 |
| Löpande underhåll | 179 395 | 117 115 |
| El | 100 441 | 99 560 |
| Värme | 107 401 | 160 432 |
| Vatten | 88 414 | 90 115 |
| Sophämtning | 42 732 | 42 525 |
| Kabel-TV | 106 782 | 106 366 |
| Försäkring | 35 364 | 31 758 |
| Fastighetsavgift/skatt | 40 252 | 39 004 |
| Förbrukningsmaterial | 18 451 | 9 985 |
| | 783 548 | 743 916 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode | 13 423 | 20 031 |
| Arvode förvaltningsavtal | 76 980 | 74 521 |
| Övriga förvaltningskostnader | 17 504 | 21 400 |
| Konsultarvoden | 625 | 4 688 |
| | 108 532 | 120 640 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 84 106 035 | 84 106 035 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 84 106 035 | 84 106 035 |
| Ingående avskrivningar | -4 506 840 | -3 869 671 |
| Årets avskrivningar | -637 169 | -637 169 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 144 009 | -4 506 840 |
| Utgående redovisat värde | 78 962 026 | 79 599 195 |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 38 598 000 | 38 598 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 000 000 | 9 000 000 |
| | 47 598 000 | 47 598 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Taxeringsvärde bostäder | 47 000 000 | 47 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 598 000 | 598 000 |
| | 47 598 000 | 47 598 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 78 882 | 78 882 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 882 | 78 882 |
| Ingående avskrivningar | -55 216 | -39 440 |
| Årets avskrivningar | -15 776 | -15 776 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -70 992 | -55 216 |
| Utgående redovisat värde | 7 890 | 23 666 |

Not 7 Fond för yttre underhåll

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets ingång | 1 839 778 | 1 564 778 |
| Avsättning enligt UH-plan/stadgar | 275 000 | 275 000 |
| | 2 114 778 | 1 839 778 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut


| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ingående skuld | Årets amortering | Utgående skuld |
|--------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,81 | 2023-09-25 | 10 260 000 | 350 000 | 9 910 000 |
| Swedbank Hypotek | 2,08 | 2022-11-25 | 7 300 060 | 220 000 | 7 080 060 |
| Swedbank Hypotek | 1,80 | 2025-11-25 | 8 400 000 | 360 000 | 8 040 000 |
| | | | | | |
| Avgår nästa års amortering | | | -930 000 | | -930 000 |
| | | | 25 030 060 | 930 000 | 24 100 060 |
| | | | | | |
| Planenlig amortering 2-5 år ca | | | | | 3 720 000 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 32 500 000 | 32 500 000 |
| | 32 500 000 | 32 500 000 |

Göteborg 2021-03-30


Anita Raillovara


Isak Lång


Ola Lindqvist


Lars-Gunnar Peterson

Haris Kulagic



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

JPA Revision AB



Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-27



Peter Salomonsson
Ordinarie intern