

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BRF Stafettpinnen  
Org nr 769619-6877

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-14. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Lunden 56:1	2009	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmningen i fastigheten är fjärrvärme.

### Byggnader och ytor

Fastigheten byggdes 1945 och är en del av ett så kallat lamellhus. Byggnaderna består av flera våningar med 2 st trappuppgångar. Stafettgatan 1 A och B. Fastigheten ROT renoverades 1989.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta är beräknad till 966 kvadratmeter samt ett förråd om 20 kvadratmeter.

### Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter per 2019-12-31.

BR/HR	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
BR		11	3	2		
HR						

### **Underhåll**

Föreningen följer för närvarande den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen. Styrelsen avser dock upprätta ny underhållsplan och har detta som hög prioritet det kommande styrelseåret.

Arbetet med radonproblemet i fastigheten fortlöper och pågår fortfarande.

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts med godkänt resultat.

Föreningen har under 2019 fått fjärrvärmecentralen reinvesterad av Göteborg Energi, där ny DUC och växlare satts in.

### **Medlemmar**

Av föreningens 16 medlemslägenheter har 3 överlåtelse skett under året. Föreningen hade vid ingången av året 19 medlemmar och vid utgången av året 21 medlemmar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av TidX Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Fastighetsskötsel
- Städning

### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har haft 3 stycken ledamöter och 2 suppleanter totalt 5 medlemmar, sammansättning enligt nedan.

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten under året.

Erik Svensson	Ledamot
Christoffer Rådberg	Ledamot
Stefania Hernandez Gutierrez	Ledamot
Sofie Andreén	Suppleant
Regina Laneby	Suppleant

### **Revisor**

Intern revisor Fredrik Bengtsson

## Valberedning

Mikael Andersson  
Andreas Wigerstedt

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-18.

## Föreningens ekonomi

### Flerårsjämförelse

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	674 025	670 825	670 827	670 874
Res efter fin poster	7167	-112 678	-32 005	-100 293
Balansomslutning	18 477 224	19 377 432	19 603 590	19 678 244
Soliditet (%)	71,0%	67,7%	67,8%	67,9%

### Övrigt

Avgifterna till föreningens medlemmar kommer att kvarstå på nuvarande nivå tills vidare. Men bör ses över och en avgiftshöjning planeras.

I resultatet ingår avskrivningar med 151 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 158 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har 5.076.486 sek i lån. Kreditgivare är Handelsbanken. För amorteringsplan se not 7.

Föreningen har banktillgodohavande på sammanlagt 730 360,82 sek. Styrelsen har valt att göra en extra amortering om 1.000.000.

### Resultatdisposition

Föreningen gör ett positivt resultat på 7.167 sek för 2019. Styrelsen föreslår att årets resultat - 7.167 sek tillsammans med föregående års balanserade resultat, -1.881 686,95 sek disponeras enligt följande:

Se sida 4

**Resultatdisposition**  
**1 januari 2018 - 31 december 2019**

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	-1 828 887
Årets avsättning enl föreningens stadgar	-52 800
Årets förlust	<u>7 167</u>
	-1 874 520

 Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-1 874 520</u>
	-1 874 520

 Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



**Resultaträkning**  
**1 januari 2018 - 31 december 2019**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter- och hyror	1	674 019	670 833
Övriga intäkter		<u>937</u>	<u>-8</u>
		<b>674 956</b>	<b>670 825</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetsskötsel städ & mtrl		-48 350	-60 032
Reparationer		-18 303	-108 663
Taxebundna avgifter		-269 731	-285 840
Övriga driftskostnader		-57 070	-53 871
Fastighetsskatt		-21 392	-21 392
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-4 136	-4 266
Avskrivningar		<u>-150 614</u>	<u>-149 658</u>
		<b>-569 597</b>	<b>-683 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>105 359</b>	<b>-12 898</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-98 192	-99 780
Övriga finansiella kostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>-98 192</b>	<b>-99 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	6	<b>7 167</b>	<b>-112 678</b>
Skatt			
Årets skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>7 167</b>	<b>-112 678</b>

**Balansräkning**  
**1 januari 2018 - 31 december 2019**

<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>17 555 614</u>	<u>17 706 228</u>
		<b>17 555 614</b>	<b>17 706 228</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 555 614</b>	<b>17 706 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		120 221	0
Övriga fordringar		0	0
Skattekonto		67 191	59 833
Förutbetalda kostnader	4	<u>3 838</u>	<u>3 918</u>
		<b>191 250</b>	<b>63 751</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Fonder värdepapper		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa &amp; Bank</b>			
Handkassa		0	0
SHB 670 138 312		295 689	172 781
SHB 444 06 258		434 672	1 434 672
		0	0
		0	0
		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>730 361</b>	<b>1 607 453</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>921 610</b>	<b>1 671 204</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 477 224</b>	<b>19 377 432</b>

**Balansräkning**  
**1 januari 2018 - 31 december 2019**

<b>Eget kapital, avsättningar &amp; skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	5	-13 655 000	-13 655 000
<b>Upplåtelseavgifter bostadsrätt</b>		-1 033 645	-1 033 645
Fond för yttre underhåll		-308 099	-255 299
		<hr/>	<hr/>
		<b>-14 996 744</b>	<b>-14 943 944</b>
 <b>Fritt eget kapital</b>			
Föregående års resultat		1 881 687	1 716 209
Årets resultat	6	-7 167	112 678
		<hr/>	<hr/>
		<b>1 874 520</b>	<b>1 828 887</b>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>-13 122 223</b>	<b>-13 115 057</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	-5 024 886	-6 076 486
		<hr/>	<hr/>
		<b>-5 024 886</b>	<b>-6 076 486</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-33 930	-28 137
Skatteskulder	8	-42 784	-42 432
Upplupna kostnader	9	-24 067	-27 489
Kortfristiga skulder		0	-12 284
Kortfr del av långfr skuld		-51 600	-39 600
Förskottsbetalda avgifter och hyror		-176 833	-33 794
Uppl utgiftsräntor		-901	-2 153
		<hr/>	<hr/>
		<b>-330 115</b>	<b>-185 889</b>
 <b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>-18 477 224</b>	<b>-19 377 432</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
Ställda panter		10 488 000	10 488 000
 <b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna följer föreningens avskrivningsplan och beräknas vara fullt avskrivna 2155.

<b>NOT 1</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Avgifter och hyresintäkter</b>		
Avgifter	640 299	637 113
Hyresintäkter	0	0
Övriga hyresrelaterade intäkter	33 720	33 720
Övriga intäkter	937	-8
	<u>674 956</u>	<u>670 825</u>

### NOT 2

#### Rörelsens kostnader

##### Fastighetskötsel och städning entreprenad

Fastighetskötsel och städning mtrl & varor	950	10 569
Fastighetsskötsel	23 700	49 463
Städning	23 700	0
	<u>48 350</u>	<u>60 032</u>

##### Reparationer

Löpande reparationer	18 303	108 663
Planerat underhåll	0	0
	<u>18 303</u>	<u>108 663</u>

##### Taxebundna avgifter

EI	24 934	20 497
Fjärrvärme	98 668	112 773
VA	45 824	49 652
Sophämtning	23 062	28 917
Försäkring	16 615	13 647
Kabel TV	9 878	9 729
Förvaltningsarvode	49 500	49 500
Förvaltningsarvode extra	1 250	1 125
	<u>269 731</u>	<u>285 840</u>

##### Förvaltnings och rörelsekostnader

Styrelsearvoden inkl arb avg	26 284	26 284
Revisionsarvode	0	0
Konsultarvode	1 781	0
Bankkostnader	2 582	1 692
Övrigt	26 423	25 895
	<u>57 070</u>	<u>53 871</u>

Fastighetsskatt	21 392	21 392
	<u>21 392</u>	<u>21 392</u>



Övrigt	4 136	4 266
	<u>4 136</u>	<u>4 266</u>

### NOT 3

#### Byggnader och mark

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	18 894 583	18 894 583
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>18 894 583</u>	<u>18 894 583</u>

##### Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-1 188 355	-1 038 697
Tillkommande avskrivningar under året	-150 614	-149 658
Utgående avskrivningar	<u>-1 338 969</u>	<u>-1 188 355</u>

##### Planenligt restvärde vid årets slut

<b>17 555 614</b>	<b>17 706 228</b>
-------------------	-------------------

##### Fastighetens värde fördelat

Byggnad	14 148 583	14 148 583
Mark	4 746 000	4 746 000
	<u>18 894 583</u>	<u>18 894 583</u>

##### Fastighetens taxeringsvärde fördelat

Byggnad	11 600 000	10 200 000
Mark	12 200 000	7 400 000
	<u>23 800 000</u>	<u>17 600 000</u>

Avskrivningar görs enl progressiv plan på 100 år

### NOT 4

#### Förutbetalda kostnader

Försäkringar	1 411	2 511
Onecom	0	0
Comfortteknik	0	0
Göteborg Energi	0	0
Avr förvaltare	-60	-1 080
COM Hem	2 487	2 487
	<u>3 838</u>	<u>3 918</u>

### NOT 5

Inbetalda insatser	<b>13 655 000</b>	<b>13 655 000</b>
--------------------	-------------------	-------------------

### NOT 6

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget Kapital					
Ingående balans	-13 655 000	-1 033 645	-255 299	1 716 209	112 678
Andelar Borätt	0				
Upplåtelse Borätt		0			
Stadge enl. avsättning			-52 800	52 800	
Enl förenings- stämmans beslut				112 678	-112 678
<b>Årets resultat</b>					<u>-7 167</u>
	<u>-13 655 000</u>	<u>-1 033 645</u>	<u>-308 099</u>	<u>1 881 687</u>	<u>-7 167</u>

**NOT 7****Skulder till kreditinstitut**

		Ränta	Löptid	
SHB 156608	-1 205 586	1,16%	2024-12-01	12 000 per år
SHB 369982	-1 915 900	1,40%	2020-09-01	19 600 per år
SHB 369981	-1 955 000	1,40%	2020-09-01	20 000 per år
	<u>-5 076 486</u>			<u>51 600</u>

**NOT 8****Skatteskulder**

Skatteskuld	-21 392	-21 040
Redovisad moms kvartal 4	0	0
	<u>-21 392</u>	<u>-21 040</u>

**NOT 9****Upplupna kostnader**

Fastighetsskatt	-21 392	-21 392
EL	-1 228	-945
Sophämtning	-1 699	-3 088
Städning	0	0
Uppl styreslearvode inkl arb. avg därpå	0	0
Revisionsarvode	0	0
VA	-7 000	-8 000
Fjärrvärme	-13 909	-15 456
Snöröjning	0	0
Bgc avgift	-231	0
	<u>-24 067</u>	<u>-27 489</u>

Göteborg

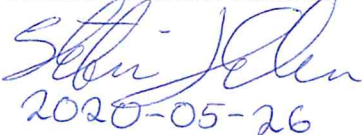
Erik Svensson



Christoffer Rådberg



Stefania Hernandez Gutierrez



Min revisionsberättelse har avgivits den 200525



Fredrik Bengtsson

Göteborg 2020-04-25

Revisionsintyg

Såsom vald internrevisor har jag gått igenom räkenskaperna för Brf Stafettpinnen avseende räkenskapsåret 2019.

Jag finner att allt är i sin ordning och har inga invändningar.

Dag som ovan



Fredrik Bengtsson

Internrevisor BRF Stafettpinnen.