

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten Styrelsen

Styrelsen har under 2019 bestått av:

Ordförande: Mikael Carlsén
Sekreterare: Ingela Thylefors
Kassör: Daniel Eckernäs

Suppleanter: Leif Schweitz och Jon Franzén

Revisor: Ulf Larsson
Revisorssuppleant: Jan Holmgren
Valberedning: Jesper Persson och Erik Claesson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:4, med adress Tegnersgatan 13-15. På fastigheten har uppförts byggnad med 20 lägenheter med en sammanlagd yta på 1 400 m².

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenheter som bytt ägare

Under 2019 har följande ägarbyten skett:

Lgh 1 Johan Blom har sålt sin andel till Cleó Fvand. Cleó Fvand har sålt till Kjell Andersson.

Lgh 3 Emma Johansson har köpt 5% av Daniel Eckernäs.

Lgh 4 Cecilia och Jan Holmgren har sålt till Jenny Sjögren och Robert Börjesson.

Lgh 9 Linnea och Anders Lindqvist har sålt till Christian Kirnö.

Lgh 12 Carina Schönemann har köpt 50% av Mikael Carlsén.

Utförda arbeten på fastigheten

Bergendahls El har installerat ny belysning i vindskorridorerna i nr 13 och 15 samt montering av skymningsrelä på ytterlamporna ovanför de båda dörrarna mot gården.

Fasadrenoveringen mot Tegnersgatan har inte blivit slutgodkänd pga sprickor i fasaden.

Detta har åtgärdats av A.O. Tobiassons genom att ytskiktet under bröstningen har fått en ny fasad. En tunn skiva har satts utanpå befintlig. I samband med detta diskuterades nedsmutsning av den nedre delen av fasad. Detta har åtgärdats genom att en skåra har lagts in i underkanten av bröstningen för att förhindra regnvatten att droppa ner på fasaden.

I samband med detta arbetet gjordes även brandväggen mot Tegnersgatan 11 iordning, Föreningarna delade på denna kostnad.

Fönster i trapphusen, totalt fyra stycken, som inte blev bytta under renoverings har även bytts ut.

Ekonomi

Vår förening har god ekonomi. Under de senaste åren har stora investeringar gjorts, dels en grundförstärkning av fastigheten, dels en omfattande yttre renovering. Trots detta ser framtiden god ut.

Styrelsen har en eventuell försäljning av en alternativt båda hyreslägenheterna under luppen. Hyresintäkterna ger med rådande ränta större intäkter, inkluderat räntekostnader än vad en försäljning ger med avgiftsintäkt.

Föreningens bokföring har skötts löpande av kassören Daniel Eckernäs. Veronica Back, Mazars SET, har anlåtats för bokslut och revision.

Årets resultat är 77 957, resultat 2018 var +199 052 före avskrivningar.

Föreningens säte är Göteborg

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	854	846	838	788	841
Res. efter finansiella poster	-273	-141	-42	-134	-87
Balansomslutning	13 113	13 469	13 667	13 894	13 191
Soliditet (%)	24,53	25,91	26,57	26,44	28,86
Genomsnittlig årsavgift kr/m ²	371	371	371	353	399
Skulder till kreditinstitut	9 680	9 814	9 948	10 083	9 017
Eget kapital	3 218	3 491	3 632	3 674	3 808

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

Övrigt

Under året har lgh 18 och 20 varit ut hyrd under hela 2019.

Erik Skarin är ny hyresgäst i lgh 18, nytt hyresavtal med fri skrivning från besittningsrätten är godkänt av hyresnämnden,

Några tankar & iakttagelser

Läs igenom nya utgåvan av Råd & Regler, för att friska upp ditt åtagande som medlem i vår förening. Det finns nya tillägg i Råd & Regler! Kom gärna med förslag både på åtgärder som underlättar och förbättrar för oss alla och på ändringar/tillägg till våra Råd & Regler.

Vi är en liten förening med begränsad inköpt service, (trappstädning). Det innebär att vi som medlemmar måste engagera oss och ta ansvar för husets skötsel: inget händer av sig själv; tänk efter vad du kan bidra med.

Återkommande missar/regelöverträdelser är:

- Entré och trapphus används för förvaring av diverse ägodelar; ställ inte saker där de inte ska vara
- Byggmaterial placeras längre perioder i entréer och trapphus; detta får enbart ske högst tillfälligt
- Möbler och annat placeras i det gemensamma vindsutrymmet, ”gamla torkvinden”; i torkvinden får endast trädgårdsmöbler och innerdörrar förvaras (märkta med namn)
- Nedsmutsning på gården, i entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen; var och en måste städa upp efter sig
- Smutsiga maskiner i tvättstugan; rengör, byt filter etc. efter användning
- Sopor som inte kan betecknas som hushållssopor placeras i soprummet eller slängs i fel kärl; var och en måste sköta sophanteringen på rätt sätt och ha i åtanke att det finns en sopstation ett par kvarter bort
- Entrédörrar och portar ställs öppna; se till att alla dörrar och portar är stängda och låsta
- Passivitet i den gemensamma fastighetsskötseln; byt trasiga glödlampor, skruva fast lösa skruvar, håll gångar och parkeringsplatser rena genom att sopa och plocka bort skräp

En gemensam uppgift som de flesta sköter är att uppmärksamma okända människor som rör sig i och runt huset; fråga alltså vem de söker eller varför de uppehåller sig i eller runt fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	976 330	2 596 883	146 770	0	-229 055
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			50 262		-50 262
Årets förlust					-273 216
Belopp vid årets utgång	976 330	2 596 883	197 032	0	-552 533

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-279 317
årets förlust	-273 216
	<hr/>
	-552 533

Styrelsen föreslår att
till underhållsfond avsätts
i ny räkning överföres

50 262
-602 795
<hr/>
-552 533

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

Brf Tegnersgatan 13-15
Org.nr. 757202-1991

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	853 956	846 337
Övriga rörelseintäkter		82 830	0
		<u>936 786</u>	<u>846 337</u>
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	3	-418 904	-227 469
Driftskostnader	4	-272 659	-295 214
Förvaltningskostnader	5	-39 869	-39 382
Övriga externa kostnader		-44 163	-18 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 331	-340 331
		<u>-1 115 926</u>	<u>-920 874</u>
Rörelseresultat		-179 140	-74 537
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-94 076	-66 742
		<u>-94 076</u>	<u>-66 742</u>
Resultat efter finansiella poster		-273 216	-141 279
Årets resultat		<u>-273 216</u>	<u>-141 279</u>

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 659 597	12 999 928
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>12 659 597</u>	<u>12 999 928</u>
Summa anläggningstillgångar		12 659 597	12 999 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 651	136 063
Aktuell skattefordran		4 212	5 012
Övriga fordringar		69	11 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 967	36 214
		<u>92 899</u>	<u>188 738</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		360 982	280 029
Summa kassa och bank		<u>360 982</u>	<u>280 029</u>
Summa omsättningstillgångar		453 881	468 767
SUMMA TILLGÅNGAR		13 113 478	13 468 695

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	3 573 213	3 573 213
Fond för yttre underhåll	197 032	146 770
	<u>3 770 245</u>	<u>3 719 983</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-279 317	-87 776
Årets resultat	-273 216	-141 279
	<u>-552 533</u>	<u>-229 055</u>

Summa eget kapital	<u>3 217 712</u>	<u>3 490 928</u>
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9 545 825	9 680 025
Summa långfristiga skulder	<u>9 545 825</u>	<u>9 680 025</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	134 200	134 200
Leverantörsskulder	44 467	31 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 274	132 094
Summa kortfristiga skulder	<u>349 941</u>	<u>297 742</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 113 478	13 468 695
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Brf Tegnersgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	16-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Avskrivningen på fastighet är viktad.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
Årsavgifter medlemmar	527 268	519 649
Hyresintäkter	213 180	213 180
Hyresintäkter P-platser	71 280	71 280
Varmvattenintäkter	42 228	42 228
	<u>853 956</u>	<u>846 337</u>
Not 3 Fastighetskostnader	2019	2018
Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;		
Fastighetsavgift	27 540	26 740
Fastighetsförsäkring	20 499	19 158
Reparation fastighet	305 693	121 047
Fastighetsskötsel	59 539	60 524
Övriga fastighetskostnader	5 633	0
	<u>418 904</u>	<u>227 469</u>
Not 4 Driftkostnader	2019	2018
El	13 113	12 584
Fjärrvärme	140 317	168 605
Vatten/Avlopp	9 695	47 873
Sophämtning/Återvinning	75 816	32 011
Kabel-TV avgifter	30 994	30 337
Väghållning/Snöröjning	2 724	3 804
	<u>272 659</u>	<u>295 214</u>
Not 5 Förvaltningskostnader	2019	2018
Förvaltningskostnader	2 550	6 755
Föreningsavgifter	4 300	4 210
Administrativa avgifter	33 019	28 416
	<u>39 869</u>	<u>39 381</u>

Not 6 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 753 988	16 753 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 753 988	16 753 988
Ingående avskrivningar	-3 754 060	-3 413 729
Årets avskrivningar	-340 331	-340 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 094 391	-3 754 060
Utgående redovisat värde	12 659 597	12 999 928
Redovisat värde byggnader	12 659 597	12 999 928

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 000 000	44 600 000
varav byggnader:	17 000 000	19 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	298 488	298 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 488	298 488
Ingående avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	536 800	536 800
Amortering efter 5 år	9 009 025	9 143 225
	9 545 825	9 680 025

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SEB	24664481	0,77	1 117 875	43 000
SEB	24664473	0,77	830 000	33 000
SEB	30974492	0,77	2 199 250	33 000
SEB	39344289	0,68	800 000	0
SEB	39251434	0,72	750 000	0
SEB	38869256	0,56	350 000	0
SEB	38765159	0,65	600 000	0
SEB	39421062	0,66	1 152 900	25 200
SEB	38976532	0,69	680 000	0
SEB	40180915	0,63	1 200 000	0
			9 680 025	134 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 545 825.
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 009 025.

Not 10 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

11 840 400

11 840 400

Not 11 Definition av nyckeltal

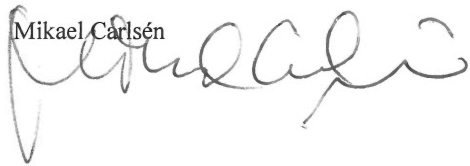
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

GÖTEBORG

17/4-2020

Mikael Carlén



Daniel Eckernäs



Ingela Thylefors

