

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr: 757202-1991

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| förvaltningsberättelse | 2 |
| resultaträkning | 5 |
| balansräkning | 6 |
| underskrifter | 11 |

Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Arsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under 2020 bestått av:

Ordförande: Mikael Carlsén
Sekreterare: Christina Kirnö
Kassör: Daniel Eckernäs fram till 201113; efter Daniels utträde från föreningen har Stefan Nohlborg skött kassörsuppgifter som adjungerad medlem i styrelsen

Suppleanter: Ingela Thylefors och Jon Franzén

Revisor: Ulf Larsson
Revisorssuppleant: Leif Schweitz
Valberedning: Jesper Persson och Erik Claesson

Fastigheten

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

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

Lägenheter som bytt ägare

Under 2020 har följande ägarbyten skett:

Lgh 3 Emma Johansson och Daniel Eckernäs har sålt till Stina Sandsjö
Lgh 4 Jenny Sjögren och Robert Börjesson har sålt till Josef Zarhoud
Lgh 10 Nathalie Tsarafati och Dan Bergman har sålt till Marie och Stefan Nohlborg

Hyreslägenheterna

Under året har lgh 18 och 20 varit uthyrda under hela 2020. Båda lägenheterna har hyresavtal med av hyresnämnden godkänd friskrivning från besittningsrätten.

Kerstin Skog Nord är sedan mars månad ny hyresgäst i lgh 18
Erik Skarin är hyresgäst i lgh 20.

Utförda arbeten inom fastigheten

Trappräcken har monterats vid de båda korta trapporna från trapphusen ut mot gården
En skadad kalkstensplatta på husfoten har bytts ut vid p-plats nr 10
SBC har anlåtats för uppdatering av stadgarna
Arborister har beskurit träden på innergården.
Göteborgs Energi har inspekterat gasledningen in till fastigheten och funnit den utan anmärkning.
A.O. Tobiassons har justerat de fönster i gårdsfasaden som haft problem med öppnings-/stängningsfunktionen
Styrelsen har avsatt 5 000 kronor som bidrag till hyresgästen i lgh 18 för installation av duschvägg samt fläkt i badrummet
Strömbrytaren till köksfläktslampan i hyreslägenhet 20 har bytts
Torktummlaren i den gemensamma tvättstugan har genomgått en service

Askims Pump och Maskinteknik AB har kontrollerat pumparna i grunden och bytt en nivågivare
Anticimex har genomfört en inspektion av skadedjursskyddet

Föreningens säte är Göteborg
Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 847 | 854 | 846 | 838 | 788 |
| Res. efter finansiella poster | -105 | -273 | -141 | -42 | -134 |
| Balansomslutning | 12 684 | 13 113 | 13 469 | 13 667 | 13 894 |
| Soliditet (%) | 24,53 | 24,53 | 25,91 | 26,57 | 26,44 |
| Genomsnittlig årsavgift kr/m ² | 371 | 371 | 371 | 371 | 353 |
| Skulder till kreditinstitut | 9 396 | 9 680 | 9 814 | 9 948 | 10 083 |
| Eget kapital | 3 115 | 3 218 | 3 491 | 3 632 | 3 674 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

En extra föreningsstämma hölls 2020-06-09, stämman antog enhälligt de nya stadgarna

En misstänkt cykelstöld på gården kan möjligen förklaras av att någon stoppat in en fimp i låset till gårdsporten
Luciadagen hölls en glöggsmankomst på gården arrangerad av Lina Nord och Jon Franzen, som även fixade årets julpynt.
100-årsfirandet av fastigheten har diskuterats, hitills finns en gårdsfest under senare delen av augusti som förslag

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 bra ut och 150.000:- i extra amortering har gjorts på lånen.

Styrelsen har en eventuell försäljning av en alternativt båda hyreslägenheterna under luppen. Hyresintäkterna ger med rådande ränta större intäkter, räntekostnaderna inkluderade, än vad en försäljning skulle ge även om månadsavgift beaktas.

Föreningens bokföring har skötts löpande; först av kassören Daniel Eckemäs och senare alltså av Stefan Nohlborg sköt kassörens sysslan. Veronica Back, Mazars, har anlitats för bokslut och revision.
Årets resultat exklusive avskrivningar är 237 827, resultat 2019 var 67 115.

< Några tankar & iakttagelser >

En uppdaterad version av föreningens Råd & Regler ligger färdig för distribution före årsstämman 2021. Läs den! Den innehåller både de regler som, jämte stadgarna, beskriver vars och ens åtagande i föreningen. Den innehåller också svar på många praktiska frågor – frågor som ofta ställs till styrelsen. Det finns en del nytt i den senaste versionen.

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
- * Byggmateriäl placeras längre perioder i entréer och trapphus: detta får enbart ske högst tillfälligt
- * Möbler och annat placeras i det gemensamma vindsutrymmet, "gamla torkvinden": på 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: kontrollera 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 men det räcker inte med att uppmärksamma: fråga vem de söker eller varför de uppehåller sig i eller runt fastigheten.

Styrelsen

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 | 197 032 | 0 | -552 533 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 50 262 | | -50 262 |
| Årets förlust | | | | | -105 150 |
| Belopp vid årets utgång | 976 330 | 2 596 883 | 247 294 | 0 | -707 945 |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

| | |
|--|----------|
| Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust | -602 795 |
| årets förlust | -105 150 |
| | <hr/> |
| | -707 945 |
| Styrelsen föreslår att till underhållsfond avsätts | 50 262 |
| i ny räkning överföres | -758 207 |
| | <hr/> |
| | -707 945 |

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

Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 847 326 | 853 956 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>1 035</u> | <u>82 830</u> |
| | | 848 361 | 936 786 |
| Rörelsens kostnader | 3 | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -188 215 | -418 904 |
| Driftkostnader | 4 | -272 869 | -272 659 |
| Förvaltningskostnader | 5 | -36 424 | -39 869 |
| Övriga externa kostnader | | -19 127 | -44 163 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-340 331</u> | <u>-340 331</u> |
| | | -856 966 | -1 115 926 |
| Rörelseresultat | | -8 605 | -179 140 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | <u>-96 545</u> | <u>-94 076</u> |
| | | -96 545 | -94 076 |
| Resultat efter finansiella poster | | -105 150 | -273 216 |
| Årets resultat | | <u>-105 150</u> | <u>-273 216</u> |

Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 12 319 266 | 12 659 597 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>12 319 266</u> | <u>12 659 597</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 319 266 | 12 659 597 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 8 161 | 50 651 |
| Aktuell skattefordran | | 526 | 4 212 |
| Övriga fordringar | | 69 | 69 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 37 415 | 37 967 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>46 171</u> | <u>92 899</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 318 883 | 360 982 |
| Summa kassa och bank | | <u>318 883</u> | <u>360 982</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 365 054 | 453 881 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 684 320 | 13 113 478 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | 3 573 213 | 3 573 213 |
| Fond för yttre underhåll | 247 294 | 197 032 |
| Summa bundet eget kapital | 3 820 507 | 3 770 245 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -602 795 | -279 317 |
| Årets resultat | -105 150 | -273 216 |
| Summa fritt eget kapital | -707 945 | -552 533 |

Summa eget kapital

| | |
|-----------|-----------|
| 3 112 562 | 3 217 712 |
|-----------|-----------|

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 4 447 250 | 9 545 825 |
| Summa långfristiga skulder | 4 447 250 | 9 545 825 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 4 948 575 | 134 200 |
| Leverantörsskulder | 44 308 | 44 467 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 131 625 | 171 274 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 124 508 | 349 941 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | |
|------------|------------|
| 12 684 320 | 13 113 478 |
|------------|------------|

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.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lägenheter redovisas linjärt över leasingperioden.

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 skrivs av enligt komponentmetoden.

Fond för yttre underhåll

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Årsavgifter och hyresintäkter</i> | | |
| Årsavgifter medlemmar | 518 505 | 527 268 |
| Hyresintäkter | 213 180 | 213 180 |
| Hyresintäkter P-platser | 71 280 | 71 280 |
| Varmvattenintäkter | 44 361 | 42 228 |
| | <u>847 326</u> | <u>853 956</u> |
| Not 3 Fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
| Fastighetsavgift | 28 580 | 27 540 |
| Fastighetsförsäkring | 21 829 | 20 499 |
| Reparation fastighet | 53 091 | 305 693 |
| Fastighetsskötsel | 80 908 | 59 539 |
| Övriga fastighetskostnader | 3 807 | 5 633 |
| | <u>188 215</u> | <u>418 904</u> |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| | 2020 | 2019 |
| El | 13 237 | 13 113 |
| Fjärrvärme | 124 385 | 140 317 |
| Vatten/Avlopp | 54 447 | 9 695 |
| Sophämtning/Återvinning | 46 090 | 75 816 |
| Kabel-TV avgifter | 31 756 | 30 994 |
| Väghållning/Suörojning | 2 954 | 2 724 |
| | <u>272 869</u> | <u>272 659</u> |
| Not 5 Förvaltningskostnader | 2020 | 2019 |
| Förvaltningskostnader | 4 519 | 2 550 |
| Föreningsavgifter | 4 680 | 4 300 |
| Administrativa avgifter | 27 225 | 33 019 |
| | <u>36 424</u> | <u>39 869</u> |

| Not 6 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 16 753 988 | 16 753 988 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 753 988 | 16 753 988 |
| Ingående avskrivningar | -4 094 391 | -3 754 060 |
| Årets avskrivningar | -340 331 | -340 331 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 434 722 | -4 094 391 |
| Utgående redovisat värde | 12 319 266 | 12 659 597 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 12 319 266 | 12 659 597 |
| | 12 319 266 | 12 659 597 |

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 50 000 000 | 50 000 000 |
| varav byggnader: | 17 000 000 | 17 000 000 |

| Not 7 Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom 2 till 5 år | 264 000 | 536 800 |
| Amortering efter 5 år | 4 183 250 | 9 009 025 |
| | 4 447 250 | 9 545 825 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Ränta | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|------------|------------|-------|--------------|----------------------|
| SEB | 24664481 | 0,77 | 1 074 875 | 1 074 875 |
| SEB | 24664473 | 0,77 | 797 000 | 33 000 |
| SEB | 30974492 | 0,77 | 2 166 250 | 33 000 |
| SEB | 39344289 | 0,68 | 800 000 | 800 000 |
| SEB | 39251434 | 0,72 | 750 000 | 0 |
| SEB | 38869256 | 0,56 | 200 000 | 0 |
| SEB | 38765159 | 0,65 | 600 000 | 0 |
| SEB | 39421062 | 0,66 | 1 127 700 | 1 127 700 |
| SEB | 38976532 | 0,69 | 680 000 | 680 000 |
| SEB | 40180915 | 0,63 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| | | | 9 395 825 | 4 948 575 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 447 250.

| Not 10 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 156 025 | 11 840 400 |

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

GÖTEBORG

2021-04-07



Mikael Carlsén



Christina Kirnö

Stefan Nohlborg



Min revisionsberättelse har lämnats den

23/3



Ulf Larsson