

Årsredovisning
för
Brf Äldermannen 1

769634-0624

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Åldermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-02-27 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-10-02.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2017-02-27.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Swahn	ordinarie ledamot, ordförande
Anne-Christine Svensson	ordinarie ledamot
Sara Pettersson	ordinarie ledamot
Carl Andersson	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordic Försäkringar.

Revisorer

Agneta Hjält Lundén	intern revisor
---------------------	----------------

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har genom fastighetsförvärv 2017-11-08 förvärvat fastigheten Göteborg, Kålltorp 37:1. På fastigheten har uppförts flerbostadsadshus med 13 lägenheter samt 3 lokaler. 12 lägenheter upplåts vid verksamhetsårets utgång som bostadsrätter och 1 som hyresrätter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 603 m² och lokalarean utgör 166 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkringar.

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1	rok	3
2	rok	10

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet:</u>	<u>Yta m²:</u>	<u>Löptid:</u>
Frisersalong	16	2023-06-30
Trafikskola	112	2021-12-31
Butik	38	2023-10-31

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019.

Likviditetsbudget

På grund av det regelverk som gäller för bostadsrättsföreningar från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget. Det finns i nuläget inte några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	957 189	672 674
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	744 952	742 079
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	30 165	115 965
	775 117	858 044
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	412 361	330 714
Räntekostnader/finansiella kostnader	136 133	136 593
Förändring kortfristiga fordringar	2 048	16 222
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	90 000	90 000
	640 542	573 529
Årets kassaförändring	134 575	284 515
Utgående kassasaldo	1 091 764	957 189

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2019 utgör den 1.377 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av gällande taxeringsvärde.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av dörr i en av lokalerna (hund och katt butiken).

Har haft dialog med TJG om översyn av ventiler och kontroll av taksäkerhet enligt underhållsplanen, är fortfarande pågående arbete kommande verksamhetsår.

Plan för kommandeverksamhetsår även målning av vissa fönsterpartier, dörr till frisör samt smidesräckan

Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 15 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 16 medlemmar.

Under året har ingen överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot.intäkter) tkr	745	742	115
Resultat efter finansiella poster tkr	-312	-234	-50
Soliditet (%)	59,83	60,10	60,43
Genomsnittlig årsavgift / m ² kr	724	724	724
Lån / m ² bostadsyta	14 627	14 776	14 925

År 2017 är första året och omfattar endsast del av året.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 089 216	3 270	-53 392	-233 812	19 805 282
Disposition av föregående års resultat:		19 617	-253 429	233 812	0
Årets resultat				-312 125	-312 125
Belopp vid årets utgång	20 089 216	22 887	-306 821	-312 125	19 493 157

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-306 821
årets förlust	-312 125
	-618 946

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	25 000
i ny räkning överföres	-643 946
	-618 946

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	744 930	741 598
Övriga rörelseintäkter		22	481
Summa rörelseintäkter		744 952	742 079
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-198 650	-151 284
Driftkostnader	4	-131 451	-142 130
Förvaltningskostnader	5	-82 260	-37 300
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-508 583	-508 584
Summa rörelsekostnader		-920 944	-839 298
Rörelseresultat		-175 992	-97 219
Finansiella poster			
Räntekostnader		-136 133	-136 593
Summa finansiella poster		-136 133	-136 593
Resultat efter finansiella poster		-312 125	-233 812
Resultat före skatt		-312 125	-233 812
Årets resultat		-312 125	-233 812

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 455 614	31 964 197
Summa materiella anläggningstillgångar		31 455 614	31 964 197
Summa anläggningstillgångar		31 455 614	31 964 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 520	25 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 630	8 389
Summa kortfristiga fordringar		36 150	34 102
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 091 764	957 189
Summa kassa och bank		1 091 764	957 189
Summa omsättningstillgångar		1 127 914	991 291
SUMMA TILLGÅNGAR		32 583 528	32 955 488

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 089 216	20 089 216
Underhållsfond		22 887	3 270
Summa bundet eget kapital		20 112 103	20 092 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-306 821	-53 392
Årets resultat		-312 125	-233 812
Summa fritt eget kapital		-618 946	-287 204
Summa eget kapital		19 493 157	19 805 282
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	8 730 000	8 820 000
Summa långfristiga skulder		8 730 000	8 820 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	90 000	90 000
Leverantörsskulder		73 328	31 564
Skatteskulder		64 732	32 161
Övriga skulder		4 017 013	4 026 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	115 298	150 171
Summa kortfristiga skulder		4 360 371	4 330 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 583 528	32 955 488

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Nyttjandeperiod
Mark	--
Stomme	63 år
Tak	20 år
Fasad	11 år
Fönster	25 år
Måleri	10 år
Mark/trädgård	40 år
Tvättstuga	25 år
Sophus	50 år
Ventilation	25 år
El	23 år
Vatten/avlopp	15 år
Värme	10 år
Lägenheter/innre	33 år
Gemensamma ytor	47 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K3-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	401 987	403 899
Hyror bostäder	78 588	78 588
Hyror lokaler	264 355	259 111
	744 930	741 598

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt / -avgift	32 571	32 161
Fastighetsförsäkring	27 815	24 057
Reparationer fastighet	58 904	17 905
Fastighetsskötsel	48 542	47 521
Gemensamhetsanläggning	30 818	29 640
	198 650	151 284

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	17 862	14 389
Fjärrvärme	76 548	77 993
Vatten / avlopp	27 743	40 676
Kabel-TV	9 298	9 072
	131 451	142 130

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	24 520	32 643
Konsultarvode	44 850	0
Övriga externa tjänster	5 283	0
Administrativa kostnader	7 606	4 658
	82 259	37 301

Not 6 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 557 545	32 557 545
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 557 545	32 557 545
Ingående avskrivningar	-593 348	-84 764
Årets avskrivningar	-508 583	-508 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 101 931	-593 348
Utgående redovisat värde	31 455 614	31 964 197
Taxeringsvärden byggnader	7 931 000	7 540 000
Taxeringsvärden mark	8 736 000	5 538 000
	16 667 000	13 078 000
Bokfört värde byggnader	17 667 494	18 176 077
Bokfört värde mark	13 788 120	13 788 120
	31 455 614	31 964 197

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 2859655280	1,44	2020-10-23	2 940 000	2 970 000
Swedbank 2859655298	0,966	2020-01-28	2 940 000	2 970 000
Swedbank 2859655306	1,85	2022-10-25	2 940 000	2 970 000
			8 820 000	8 910 000

Kortfristig del av långfristig skuld	90 000	90 000
--------------------------------------	--------	--------

Amorteringar inom 2-5 år: 360.000

Amorteringar efter 5 år: 8.370.000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

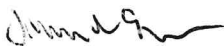
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 216	14 445
Förutbetalda avgifter / hyror	61 943	55 071
Upplupen värmekostnad	17 995	18 815
Upplupen el	3 136	3 001
Upplupet Göteborgs Stad	2 972	3 400
Upplupen fastighetsskötsel	4 727	4 038
Revisorsringen	10 309	51 143
Övriga upplupna skulder	0	258
	115 298	150 171

Göteborg 2020 - 05 - 12

Jimmie Swahn
Ordförande




Anne-Christine Svensson



Sara Pettersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - -


Agneta Hjält Lundén
Revisor