

---

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lillhagsvägen 88**

769625-1110

Räkenskapsåret

2019

MG

Styrelsen för Brf Lillhagsvägen 88 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 2012-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-05-06

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-03-23

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Vald styrelse vid stämman 2019-05-25 och påföljande styrelsekonstituering har haft följande sammansättning:

Tore Larsson	ledamot, ordförande
Christian Eyoun	ledamot
Anaité Alvarado	ledamot
Martin Mann	ledamot

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

Föreningens styrelse har hållit ett protokollfört styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och bohuslän.

### Revisorer

Martin Göthberg

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar sedan 31 maj 2016 fastigheten Göteborg Backa 766:8, med adress Lillhagsvägen 88, i Göteborg. Fastigheten omfattar ett flerfamiljshus med 4 st bostäder, 1 st lokal samt 4 parkeringsplatser. Den sammanlagda bostadsarean utgör 288 m<sup>2</sup> och lokalarean utgör 100 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän..

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	3
	3 rok	1

MG

### Föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Studio Kviberg	100	2020-12-31

Föreningens lokal är uthyrd till Studio Kviberg ekonomisk förening.

### Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2019	2018
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>326 242</b>	<b>391 711</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	272 103	175 480
Förändring kortfristiga fordringar	0	5 553
Förändring kortfristiga skulder	146 529	0
	<b>418 632</b>	<b>181 033</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	295 078	165 018
Räntekostnader/finansiella kostnader	47 809	47 074
Förändring kortfristiga fordringar	3 799	0
Förändring kortfristiga skulder	0	7 410
Amortering av föreningens lån	27 000	27 000
	<b>373 686</b>	<b>246 502</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>44 946</b>	<b>- 65 469</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>371 188</b>	<b>326 242</b>

### Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trasiga armaturer i lokal har bytts ut.

Lysrör i samtliga armaturer i lokal har bytts ut.

Nya eluttag och elledningar har installerats i lokal.

I oktober 2019 havererade spillvattenledningen från fastigheten. Föreningen anlät Cavatus AB för att gräva upp och byta ut spillvattenledningen. Spillvattenledning från tomtgräns till strax innanför källarvägg är utbytt till ny plastledning. I samband med detta arbete lade vi ner en plastslang för tappvatten och rör för fiber i samma rörgrav.

### Medlemsinformation

Föreningens 4 bostadsrättslägenheter är vid årets ingång samt utgång upplåtna till 5 medlemmar.

Under året har inga överlåtelse ägt rum inom föreningen.

MG

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning Tkr	272	175	243	151
Resultat efter finansiella poster Tkr	-119	-85	-241	25
Soliditet (%)	61,5	61,5	61,6	63,0
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> kr	577	577	577	577
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 047	9 141	9 234	9 328
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	1,8	1,8	1,0
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	226	238	194	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	18	21	23	19

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

År 2016 - Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderåret 2016 men eftersom föreningen tillträdde fastigheten 2016-05-31 så omfattar redovisningen tiden maj - december 2016.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 639 450	34 642	-250 735	-85 004	4 338 353
Disposition av föregående års resultat:		18 048	-103 052	85 004	0
Årets resultat				-119 176	-119 176
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 639 450</b>	<b>52 690</b>	<b>-353 787</b>	<b>-119 176</b>	<b>4 219 177</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-353 787
årets förlust	-119 176
	<b>-472 963</b>
behandlas så att till underhållsfonden avsätts	22 400
i ny räkning överföres	-495 363
	<b>-472 963</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	272 103	175 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>272 103</b>	<b>175 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-193 869	-62 127
Driftskostnader	4	-72 563	-76 287
Förvaltningskostnader	5	-27 651	-23 476
Personalkostnader	6	-995	-3 128
Avskrivningar		-48 392	-48 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-343 470</b>	<b>-213 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-71 367</b>	<b>-37 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-47 809	-47 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 809</b>	<b>-47 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-119 176</b>	<b>-85 004</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-119 176</b>	<b>-85 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119 176</b>	<b>-85 004</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 675 220	6 723 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 675 220</b>	<b>6 723 612</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 675 220</b>	<b>6 723 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 855	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 255	5 315
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 110</b>	<b>6 311</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		371 188	326 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>371 188</b>	<b>326 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 298</b>	<b>332 553</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 056 518</b>	<b>7 056 165</b>

MG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 639 450	4 639 450
Fond för yttre underhåll		52 690	34 642
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 692 140</b>	<b>4 674 092</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-353 787	-250 735
Årets resultat		-119 176	-85 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-472 963</b>	<b>-335 739</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 219 177</b>	<b>4 338 353</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	2 578 500	2 605 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 578 500</b>	<b>2 605 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	27 000	27 000
Leverantörsskulder		149 737	10 352
Depositioner		6 879	6 879
Skatteskulder		17 946	9 038
Övriga skulder		23 027	24 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	34 252	34 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>258 841</b>	<b>112 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 056 518</b>	<b>7 056 165</b>

MG

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderåret 2016 men eftersom föreningen tillträdde fastigheten 2016-05-31 så omfattar redovisningen tiden maj - december 2016.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	166 155	166 155
Hysesintäkt lokaler	81 600	-4 917
Hysesintäkt p-plats	3 600	3 750
Elavgifter medlemmar	17 058	10 492
Utfakt fastighetsskatt (ej moms)	3 690	0
	<b>272 103</b>	<b>175 480</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	8 908	9 038
Fastighetsförsäkring	10 701	9 669
Reparationer fastighet	34 637	22 072
Underhåll fastighet	139 623	21 348
	<b>193 869</b>	<b>62 127</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	65 062	68 490
Vatten/Avlopp	5 317	6 073
Sophämtning/återvinning	2 184	1 724
	<b>72 563</b>	<b>76 287</b>

MG



### Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	21 172	19 998
Föreningsavgifter	1 150	1 120
Administrativa kostnader	2 153	2 358
Övriga externa tjänster	3 176	0
	<b>27 651</b>	<b>23 476</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	995	2 500
Sociala kostnader	0	628
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>995</b>	<b>3 128</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 848 625	6 848 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 848 625</b>	<b>6 848 625</b>
Ingående avskrivningar	-125 013	-76 621
Årets avskrivningar	-48 392	-48 392
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-173 405</b>	<b>-125 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 675 220</b>	<b>6 723 612</b>
Taxeringsvärden byggnader	2 439 000	2 187 000
Taxeringsvärden mark	1 634 000	957 000
	<b>4 073 000</b>	<b>3 144 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 230 261	4 278 653
Bokfört värde mark	2 444 959	2 444 959
	<b>6 675 220</b>	<b>6 723 612</b>

### Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar	2,14	2021-06-30	805 500	832 500
Länsförsäkringar	1,53	90dgr	900 000	900 000
Länsförsäkringar	2,23	90 dgr	900 000	900 000
			<b>2 605 500</b>	<b>2 632 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			27 000	27 000

Amortering inom 2-5 år: 108.000

Amortering efter 5 år: 2.470.500

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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 513	7 409
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	12 534	11 941
Upplupen elkostnad	7 276	8 575
Upplupen VA och renhållning	700	750
Revisorsringen Sverige AB	3 529	3 333
Övriga upplupna kostnader	1 700	2 630
	<b>34 252</b>	<b>34 638</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 375 000	3 375 000
	<b>3 375 000</b>	<b>3 375 000</b>

Göteborg den 26/6 2020

Tore Larsson  
Ordförande



Martin Mann

  


Christian Eyoun



Anaité Alvarado

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/6 2020

Martin Götberg  
Revisor

