

Årsredovisning

för

Brf Alania 1

769608-3224

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Alania 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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

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 2002-05-03 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-07-11

Föreningens senaste stadgar registrerades 2002-05-03

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-16 samt påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Magnus Forss	ledamot, ordförande
Fredrik Carlsson	ledamot
Eva Stridh	ledamot
Daniel Svanberg	ledamot
Jonathan Wallin	suppleant
Viviann Söderqvist	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Christian Jonasson / BDO Göteborg AB

ordinarie revisor, extern

Philip Svärd / BDO Göteborg AB

revisorssuppleant, extern

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kungsbacka, Alania 1 med adress Vallgatan 4. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 15 st lägenheter och 1 st hyresrätt med en sammanlagd bostadsarea om 1.094 m² samt 3 lokaler om 708 m² varav 1 st förråd om 180 m².

Fastigheten är försäkrad genom IF Skadeförsäkring. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	1
	2 rok	7
	3 rok	1
	4 rok	7

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta:	Löptid:
Pizzeria	105	2023-12-01
Affärslokal	204	2022-12-31
Affärslokal	219	2021-12-31
Förråd	170	2020-09-30

Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	1 727 099	1 445 856
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 788 029	1 560 785
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	9 605	96 578
	1 797 634	1 657 363
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 400 292	1 112 050
Räntekostnader/finansiella kostnader	192 916	203 764
Förändring kortfristiga fordringar	13 972	3 606
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	56 700	56 700
	1 663 880	1 376 120
Årets kassaförändring	133 574	281 243
Utgående kassasaldo	1 860 853	1 727 099

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB
Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhåll är genomförda under året. Inga uppkomna behov har heller prioriterats bort. Fastigheten är i gott skick.

Beslut har tagits att genomföra en besiktning av ventilationssystemen under kommande år och en eventuell renovering av detta kan behövas. Syftet är främst för att förbättra ventilation och värme i hyreslokalerna i bottenplan.

Byte av fönster mot Vallgatan genomfördes. Kostnad för detta delades på budgetåret 2018 samt 2019. Ekonomiskt bidrag åskades från kommunen och beviljades.

Medlemsinformation

Föreningens 15 bostadsrättslägenheter lägenheter är vid årets utgång upplåtna till 21 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 22.

Under året har tre överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot.intäkter) tkr	1 788	1 561	1 571	1 556
Soliditet (%)	41,43	41,32	41,25	49,08
Resultat efter finansiella poster tkr	7	57	-1 566	174
Genomsnittlig årsavgift / m ²	809	809	809	809
Lån / m ² bostadsyta kr	11 515	11 567	11 619	9 843
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	1,61	1,45	1,58
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	94	99	72	75
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	183	201	219	227
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	63	61	57	57

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift - ack.kost.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 023 181	1 233 303	0	-3 159 900	56 805	9 153 389
Disposition av föregående års resultat:			67 200	-10 395	-56 805	0
Årets resultat					6 655	6 655
Belopp vid årets utgång	11 023 181	1 233 303	67 200	-3 170 295	6 655	9 160 044

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 170 295
årets vinst	6 655
	-3 163 640

behandlas så att	
reservering till underhållsfond	77 160
i ny räkning överföres	-3 240 800
	-3 163 640

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	1 571 657	1 558 406
Övriga rörelseintäkter	3	216 372	2 379
Summa rörelseintäkter		1 788 029	1 560 785
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-862 114	-549 115
Driftkostnader	5	-470 530	-491 469
Förvaltningskostnader	6	-47 260	-50 526
Personalkostnader	7	-20 388	-20 940
Avskrivningar		-188 166	-188 166
Summa rörelsekostnader		-1 588 458	-1 300 216
Rörelseresultat		199 571	260 569
Finansiella poster			
Räntekostnader		-192 916	-203 764
Summa finansiella poster		-192 916	-203 764
Resultat efter finansiella poster		6 655	56 805
Resultat före skatt		6 655	56 805
Årets resultat		6 655	56 805

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 087 563	20 257 679
Maskiner och inventarier	9	0	0
Fastighetsinstallationer	10	90 242	108 292
Summa materiella anläggningstillgångar		20 177 805	20 365 971
Summa anläggningstillgångar		20 177 805	20 365 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	11 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 882	45 894
Summa kortfristiga fordringar		70 882	56 910
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 860 853	1 727 099
Summa kassa och bank		1 860 853	1 727 099
Summa omsättningstillgångar		1 931 735	1 784 009
SUMMA TILLGÅNGAR		22 109 540	22 149 980

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 256 484	12 256 484
Underhållsfond		67 200	0
Summa bundet eget kapital		12 323 684	12 256 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 170 295	-3 159 900
Årets resultat		6 655	56 805
Summa fritt eget kapital		-3 163 640	-3 103 095
Summa eget kapital		9 160 044	9 153 389
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	12 540 932	12 597 632
Summa långfristiga skulder		12 540 932	12 597 632
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	56 700	56 700
Leverantörsskulder		110 035	76 466
Skatteskulder		4 679	0
Övriga skulder		31 555	18 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	205 595	247 428
Summa kortfristiga skulder		408 564	398 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 109 540	22 149 980

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)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	807 279	807 279
Hysesintäkt bostäder	101 352	101 352
Hysesintäkt lokaler	609 026	594 487
Hysesintäkt förråd	54 000	55 287
	1 571 657	1 558 405

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	2 324	1 938
Pantsättningsavgifter	439	442
Övriga ersättningar och intäkter	213 610	0
	216 373	2 380

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	85 232	75 462
Fastighetsförsäkring	33 441	31 910
Reparationer fastighet	65 077	110 602
Underhåll fastighet	661 483	314 636
Servitut	16 881	16 506
	862 114	549 116

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	102 611	107 967
Fjärrvärme	199 681	220 235
Vatten/Avlopp	69 362	67 037
Sophämtning/återvinning	39 936	37 278
Kabel-TV	58 940	58 953
	470 530	491 470

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	9 281	25 725
Ekonomisk förvaltning	22 287	20 249
Föreningsavgifter	4 250	0
Administrativa kostnader	11 442	4 552
	47 260	50 526

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	18 000	18 000
Sociala kostnader	2 388	2 940
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	20 388	20 940

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 373 257	22 373 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 373 257	22 373 257
Ingående avskrivningar	-2 115 578	-1 945 462
Årets avskrivningar	-170 116	-170 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 285 694	-2 115 578
Utgående redovisat värde	20 087 563	20 257 679
Taxeringsvärden byggnader	16 509 000	14 331 000
Taxeringsvärden mark	9 211 000	8 076 000
	25 720 000	22 407 000
Bokfört värde byggnader	15 557 624	15 727 740
Bokfört värde mark	4 529 939	4 529 939
	20 087 563	20 257 679

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 590	12 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 590	12 590
Ingående avskrivningar	-12 590	-12 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 590	-12 590
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	301 634	301 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 634	301 634
Ingående avskrivningar	-193 342	-175 292
Årets avskrivningar	-18 050	-18 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 392	-193 342
Utgående redovisat värde	90 242	108 292

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 488696	1,5	2024-03-01	2 508 975	2 565 675
Stadshypotek 386840	1,55	2022-12-01	4 038 407	4 038 407
Stadshypotek 467500	1,48	2023-12-01	4 050 250	4 050 250
Stadshypotek 349734	1,30	2022-06-01	2 000 000	2 000 000
			12 597 632	12 654 332
Kortfristig del av långfristig skuld			56 700	56 700

Amortering inom 2-5 år: 226.800

Amortering efter 5 år: 12.314.132

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	153	245
Upplupna räntekostnader	10 211	13 238
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	135 248	160 710
Upplupen elkostnad	8 588	10 432
Upplupen värmekostnad	27 963	29 138
Revisionsarvode	14 500	19 500
Revisorsringen Sverige AB	8 932	8 530
Övriga upplupna kostnader	0	5 635
	205 595	247 428

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 850 000	14 850 000
	14 850 000	14 850 000

Kungsbacka 2020 - -

Magnus Forss
Ordförande

Fredrik Carlsson

Eva Stridh

Daniel Svanberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

BDO Göteborg AB

Christian Jonasson
Auktoriserad revisor