

Årsredovisning
för
Brf Vaktposten 7

716408-7210

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vaktposten 7 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 1982-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-02-15.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-04-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------|---------------------|
| Björn Qwinth | ledamot, ordförande |
| Helena Gyzander | ledamot, kassör |
| Lars Andersson | ledamot |
| Joakim Hahne | ledamot |
| Lovisa Ericson | ledamot |
| Tommy Lycén | suppleant |
| Johnny Nordlund | suppleant |

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

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Fredrik Arnoldson

Valberedning

Karin Odelius

Hans Odelius

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:7 med adress Majorsgatan 3. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 16 bostadsrätter samt 1 hyresrätt, med en sammanlagd bostadsarea om 1.471 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 1 rok | 1 |
| 2 rok | 6 |
| 3 rok | 9 |
| 4 rok | 1 |

Föreningens ekonomi

Likviditetsbudget

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

| Årets in- och utbetalningar | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående kassasaldo | 461 919 | 428 309 |
| INBETALNINGAR | | |
| Föreningens intäkter | 892 160 | 897 109 |
| Finansiella intäkter | 0 | 0 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 31 416 | 0 |
| Förändring kortfristiga skulder | 0 | 0 |
| | 923 576 | 897 109 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Föreningens kostnader exkl avskrivningar | 549 397 | 585 038 |
| Räntekostnader/finansiella kostnader | 133 935 | 129 713 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 4 149 | 1 611 |
| Förändring kortfristiga skulder | 0 | 52 137 |
| Amortering av föreningens lån | 95 000 | 95 000 |
| | 782 481 | 863 499 |
| Årets kassaförändring | 141 095 | 33 610 |
| Utgående kassasaldo | 603 014 | 461 919 |

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen omhändertas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av året avgick Joakim Hahne från styrelsen av privata skäl. Vi är därför i stort behov av en ersättare.

Under året har vi genomfört en fastighetsbesiktning och en uppdaterat underhållsplanen.

Vi har genomfört några större arbeten på fastigheten under året, men vi planerar att låta måla om alla fönster på gården under 2020. offerter har begärts in.

Styrelsen träffade den ekonomiska förvaltaren (revisorsringen) i början av året för att gå igenom ekonomi och frågor runt förvaltningen.

Vi har tagit del en ny tjänst från förvaltaren som gör det möjligt att attestera fakturor on-line. Lovisa och Björn har behörighet att attestera fakturor on-line. Styrelsen har också access till huvudbok on-line.

Stadgar har uppdateras i linje med senaste lagstiftning och rekommendationer.

Arbete pågår med att försöka komma överens med grannfastigheter om att dela kostnaden för den avlopfälla som installerats tidigare.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer även att bevaka föreningens kortfristiga lån inför kommande omförhandlingar i syfte att över tid hålla räntekostnaderna låga.

Ommålning av fönster på innegården planeras under slutet på sommaren 2020.

Vi kommer att genomföra filmning och spolning av avloppet i fastigheten

Medlemsinformation

Föreningens 16 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 28 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 27 medlemmar.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 892 | 897 | 890 | 892 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 13 | -14 | 25 | -337 |
| Soliditet (%) | 68,17 | 68,01 | 67,68 | 67,14 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,47 | 1,41 | 1,53 | 1,72 |
| Genomsnittlig årsavgift / m ² kr | 576 | 576 | 576 | 576 |
| Lån / m ² bostadsyta kr | 6 182 | 6 247 | 6 312 | 6 368 |
| Elkostnader / m ² bostadsyta kr | 14 | 13 | 13 | 13 |
| Värmekostnad / m ² bostadsyta kr | 106 | 104 | 102 | 101 |
| Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr | 35 | 31 | 37 | 32 |

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 18 250 082 | 2 173 725 | 479 292 | -1 106 391 | -13 516 | 19 783 192 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 82 077 | -95 593 | 13 516 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 12 954 | 12 954 |
| Belopp vid årets utgång | 18 250 082 | 2 173 725 | 561 369 | -1 201 984 | 12 954 | 19 796 146 |
| Förslag till behandling av ansamlad förlust | | | | | | |
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor): | | | | | | |
| ansamlad förlust | | | | -1 201 984 | | |
| årets vinst | | | | 12 954 | | |
| | | | | -1 189 030 | | |
| behandlas så att | | | | | | |
| till underhållsfonden reserveras | | | | 145 200 | | |
| i ny räkning överföres | | | | -1 334 230 | | |
| | | | | -1 189 030 | | |

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 | 890 351 | 889 435 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 810 | 7 674 |
| Summa rörelseintäkter | | 892 161 | 897 109 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -210 376 | -253 596 |
| Driftskostnader | 5 | -298 814 | -283 790 |
| Förvaltningskostnader | 6 | -40 208 | -47 652 |
| Avskrivningar | | -195 874 | -195 874 |
| Summa rörelsekostnader | | -745 272 | -780 912 |
| Rörelseresultat | | 146 889 | 116 197 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -133 935 | -129 713 |
| Summa finansiella poster | | -133 935 | -129 713 |
| Resultat efter finansiella poster | | 12 954 | -13 516 |
| Resultat före skatt | | 12 954 | -13 516 |
| Årets resultat | | 12 954 | -13 516 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 28 072 467 | 28 262 573 |
| Fastighetsinstallationer | 8 | 265 327 | 271 095 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 337 794 | 28 533 668 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 337 794 | 28 533 668 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 42 180 | 42 860 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 54 777 | 49 948 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 96 957 | 92 808 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 603 014 | 461 919 |
| Summa kassa och bank | | 603 014 | 461 919 |
| Summa omsättningstillgångar | | 699 971 | 554 727 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 037 765 | 29 088 395 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 423 807 | 20 423 807 |
| Underhållsfond | | 561 369 | 479 292 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 985 176 | 20 903 099 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 201 984 | -1 106 391 |
| Årets resultat | | 12 954 | -13 516 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 189 030 | -1 119 907 |
| Summa eget kapital | | 19 796 146 | 19 783 192 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 9 | 9 000 000 | 9 095 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 000 000 | 9 095 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristigt lån | 9 | 95 000 | 95 000 |
| Leverantörsskulder | | 37 601 | 24 111 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 109 018 | 91 092 |
| Summa kortfristiga skulder | | 241 619 | 210 203 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 037 765 | 29 088 395 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Fastighetsinstallationer | 50 år |

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 787 649 | 787 649 |
| Intäkter hyresrätter | 102 702 | 101 786 |
| | 890 351 | 889 435 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgifter | 0 | 4 510 |
| Pantsättningsavgifter | 1 850 | 3 164 |
| | 1 850 | 7 674 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsbeskattning | 23 409 | 22 729 |
| Fastighetsförsäkring | 24 477 | 22 940 |
| Reparationer fastighet | 86 052 | 96 528 |
| Underhåll fastighet | 0 | 37 923 |
| Fastighetskötsel | 32 039 | 30 778 |
| Jour-/bevakningskostnader | 42 385 | 40 799 |
| Väghållning/snöröjning | 2 014 | 1 899 |
| | 210 376 | 253 596 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|----------------|----------------|
| El | 20 722 | 19 843 |
| Fjärrvärme | 156 492 | 153 025 |
| Vatten/Avlopp | 51 343 | 44 960 |
| Avfallshantering | 50 227 | 46 357 |
| Kabel-TV | 20 030 | 19 605 |
| | 298 814 | 283 790 |

Not 6 Förvaltningskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Port-/Histeleson | 5 445 | 5 069 |
| Ekonomisk förvaltning | 19 559 | 18 588 |
| Föreningsavgifter | 4 160 | 4 080 |
| Administrativa kostnader | 11 044 | 19 914 |
| | 40 208 | 47 651 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 902 124 | 29 902 124 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 902 124 | 29 902 124 |
| Ingående avskrivningar | -1 639 551 | -1 449 445 |
| Årets avskrivningar | -190 106 | -190 106 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 829 657 | -1 639 551 |
| Utgående redovisat värde | 28 072 467 | 28 262 573 |
| Taxeringsvärden byggnader | 18 400 000 | 16 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 30 000 000 | 23 400 000 |
| | 48 400 000 | 40 000 000 |
| Bokfört värde byggnader | 15 950 313 | 16 140 419 |
| Bokfört värde mark | 12 122 154 | 12 122 154 |
| | 28 072 467 | 28 262 573 |

Not 8 Fastighetsinstallationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 288 399 | 288 399 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 288 399 | 288 399 |
| Ingående avskrivningar | -17 304 | -11 536 |
| Årets avskrivningar | -5 768 | -5 768 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -23 072 | -17 304 |
| Utgående redovisat värde | 265 327 | 271 095 |

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,72 | 2020-06-30 | 2 730 000 | 2 730 000 |
| Stadshypotek | 1,45 | 2020-03-19 | 270 000 | 270 000 |
| Stadshypotek | 1,27 | 2022-06-01 | 2 887 500 | 2 912 500 |
| Stadshypotek | 1,45 | 2020-03-04 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek | 1,45 | 2020-03-04 | 1 887 500 | 1 917 500 |
| Stadshypotek | 1,72 | 2020-06-30 | 320 000 | 360 000 |
| | | | 9 095 000 | 9 190 000 |

| | | |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 95 000 | 95 000 |
|--------------------------------------|--------|--------|

Amortering åren 2-5 : 380.000
Amortering efter 5 år : 8.620.000

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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna arvoden styrelsen | 5 994 | 5 994 |
| Upplupna räntekostnader | 10 678 | 10 664 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 67 650 | 44 481 |
| Ekonomisk förvaltning | 5 260 | 9 098 |
| Upplupet V/A och renhållning | 16 606 | 19 390 |
| Upplupen el | 2 512 | 1 162 |
| Övriga upplupna skulder | 318 | 303 |
| | 109 018 | 91 092 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 646 000 | 9 646 000 |
| | 9 646 000 | 9 646 000 |

Göteborg den / 2020

Björn Qwinth

Helena Gyzander

Lars Andersson

Joakim Hahn

Lovisa Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Fredrik Arnoldsson
Revisor