

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Kommendantsängen 2:2
Org nr 769608-3828

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Kommendatsängen 2:2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Kommendatsängen 2:2 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-13 och nuvarande stadgar 2004-02-13 hos Bolagsverket.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Kommendatsängen 2:2 och Kommendatsängen 2:3 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2004. Fastigheterna består av två flerbostadshus som har nybyggnadsår 1909 och värdeår 1977. Byggnadernas totalyta är 3 133 kvm varav 2 732 kvm fördelade på 30 bostäder och lokalytan uppgår till 401 kvm. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok
10	10	10

Fastigheternas anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	42 281 529 kr
Anskaffningsvärde mark	11 977 407 kr
Taxeringsvärde byggnad	35 001 000 kr
Taxeringsvärde mark	56 924 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	87 000 000 kr
Lokaler	4 925 000 kr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kjö", "SE", "JWZ", and "SKV".

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	185 kvm	2022-06-30
Kontor	41 kvm	2022-06-30
Hår & Hudvård	85 + 90 kvm	2020-05-31

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Lars Unger	Ordförande
Annika Ericson	Sekreterare
Johnny Öhman	Fastighetsansvarig
Anton Svensson	Ledamot
Lena Lundqvist-Unger	Ledamot
Amanda Samuelsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Lill Andreasson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Öhrling PricewaterhouseCoopers AB
-------------------	----------------------	-----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 upplät föreningen sin råvind. Under 2019 har vindsförråden rivits och exploatören avser att uppföra 8 bostadslägenheter. Upplåtelseerna tillför föreningen ett kapital på 12 600 000 kronor samt en tilläggsköpeskilling som fastställs efter att exploatören i sin tur överlåtit samtliga tillkommande bostadsrätter. Därutöver tillkommer årliga årsavgiften på drygt 250 000 kronor/år.

Påbörjade renovering av vädringsbalkonger på Djupedalsgatan 9.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	49
Antal tillkommande medlemmar	1
Antal avgående medlemmar	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	46

Under året har 1 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Finns inga inplanerade justeringar av årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Vindslägenheterna som byggs kommer ge bra intäkter till föreningen. Byggnaden är i gott skick och föreningen har i princip inga underhåll framöver.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 159	2 121	2 110	2 136
Resultat efter finansiella poster	-199	-89	150	155
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	475	549	546	537
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 155	10 123	9 391	8 293
Elkostnader/kvm totalyta	23	26	20	18
Vattenkostnader/kvm totalyta	19	28	25	27
Värmekostnad/kvm totalyta	95	121	115	127
Soliditet (%)	70,6	57,8	56,9	57,3

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 687 665	4 826 322		33 513 987
Kapitaltillskott	2 913 465			2 913 465
Upplåtelseavgifter	9 310 831	4 808 178		14 119 009
Ack kostnad för nyupplåtelse	-151 563			-151 563
Fond för yttre underhåll	2 206 301	710 000		2 916 301
Summa bundet eget kapital	42 966 699	10 344 500		53 311 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 258 473	-710 000	-88 784	-5 057 257
Årets resultat	-88 784	-199 205	88 784	-199 205
Summa fritt eget kapital	-4 347 257	-909 205	0	-5 256 462
Summa eget kapital	38 619 442	9 435 295	0	48 054 737

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	2 206 301	1 981 187
Årets avsättning enligt stadgar	710 000	225 114
Summa vid årets slut	2 916 301	2 206 301

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-4 347 257
Årets resultat före förändring av yttre fond	-199 205
Årets avsättning till yttre fond	-710 000
Summa	-5 256 462

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-5 256 462
Summa	-5 256 462

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

th
ju *fo* *202*
DE

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 158 898	2 120 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 158 898	2 120 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 193 206	-1 156 296
Underhållskostnader	4	-176 513	-82 224
Övriga externa kostnader	5	-133 677	-90 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-592 614	-592 614
Summa rörelsekostnader		-2 096 010	-1 921 344
Rörelseresultat		62 888	199 283
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 093	-288 067
Summa finansiella poster		-262 093	-288 067
Resultat efter finansiella poster		-199 205	-88 784
Resultat före skatt		-199 205	-88 784
Årets resultat		-199 205	-88 784



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	65 510 878	66 103 492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	27 039	9 164

Summa materiella anläggningstillgångar **65 537 917** **66 112 656**

Summa anläggningstillgångar **65 537 917** **66 112 656**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	17 698	17 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	105 355	86 607

Summa kortfristiga fordringar **123 053** **104 305**

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 357 403	564 011
----------------	----	-----------	---------

Summa kassa och bank **2 357 403** **564 011**

Summa omsättningstillgångar **2 480 456** **668 316**

Summa tillgångar **68 018 373** **66 780 972**

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 513 987	28 687 665
Reservfond	2 913 465	2 913 465
Upplåtelseavgifter	13 967 446	9 159 268
Fond för yttre underhåll	2 916 301	2 206 301

Summa bundet eget kapital

53 311 199

42 966 699

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 057 257	-4 258 473
Årets resultat	-199 205	-88 784

Summa fritt eget kapital

-5 256 462

-4 347 257

Summa eget kapital

48 054 737

38 619 442

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	13 644 000	27 656 215
--	----	------------	------------

Summa långfristiga skulder

13 644 000

27 656 215

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 812 215	0
Leverantörsskulder		191 148	187 775
Skatteskulder		12 702	2 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	303 571	314 908

Summa kortfristiga skulder

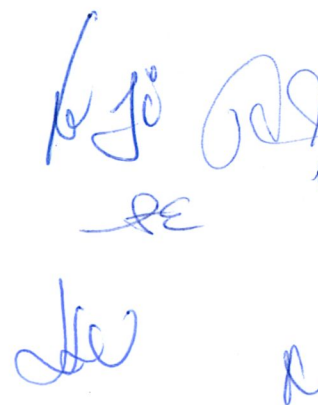
6 319 636

505 315

Summa eget kapital och skulder

68 018 373

66 780 972



Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-199 205	-88 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	592 614	592 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	393 409	503 830
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 748	27 863
Förändring av leverantörsskulder	3 373	-2 448 769
Förändring av kortfristiga skulder	-1 267	-69 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 767	-1 986 376
Investeringsverksamheten		
Balkonger	0	-759 526
Gård	0	-2 542 574
Vind	-17 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 875	-3 302 100
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 200 000	0
Nytt lån	0	2 000 000
Sålda lägenheter	9 634 500	0
Kapitaltillskott	0	789 663
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 434 500	2 789 663
Årets kassaflöde	1 793 392	-2 498 813
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	564 011	3 062 824
Likvida medel vid årets slut	2 357 403	564 011

[Handwritten signatures in blue ink]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 502 761	1 499 806
Hysesintäkter lokaler	590 117	591 055
Hysesintäkter vatten	12 050	11 829
Hysesintäkter värme	18 158	17 937
Balkongtillägg	6 000	0
Fakturerade kostnader	2 812	0
Hysesintäkter övriga objekt	27 000	0
Summa	2 158 898	2 120 627

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	269 631	201 152
Reparationer	141 903	131 941
El	81 430	80 797
Uppvärmning	338 959	380 657
Vatten	67 748	87 324
Sophämtning	62 678	63 895
Gaturenhållning	7 615	7 185
Fastighetsförsäkringar	37 859	39 842
Kabel-TV	46 048	45 066
Övriga driftskostnader	139 335	118 437
Summa	1 193 206	1 156 296

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll maskiner/installationer	0	82 224
Underhåll invändigt	176 513	0
Summa	176 513	82 224

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt	90 560	80 490
Konsultarvoden	3 750	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 310	0
Bankkostnader	5 465	4 070
Juridiska åtgärder	28 592	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	450
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 200
Summa	133 677	90 210

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader	592 614	592 614
Summa	592 614	592 614

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 238 623	54 258 936
Inköp		16 979 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 238 623	71 238 623
Ingående avskrivningar	-5 135 131	-4 542 517
Årets avskrivningar	-592 614	-592 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 727 745	-5 135 131
Utgående redovisat värde	65 510 878	66 103 492
Bokfört värde mark	11 977 407	11 977 407

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 164	13 686 751
Inköp	17 875	
Omklassificeringar		-13 677 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 039	9 164
Utgående redovisat värde	27 039	9 164



Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	17 698	17 698
Summa	17 698	17 698

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	21 690	20 955
Förutbetalda försäkringspremier	67 515	49 883
Förutbetalda serviceavtal	4 354	4 258
Förutbetald Kabel-TV	11 796	11 511
Summa	105 355	86 607

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	2 357 403	564 011
Summa	2 357 403	564 011






Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,780	2020-01-03		888 714
SEB	0,980	2021-09-24	0	5 544 000
Swedbank	1,420	2021-09-24	5 600 000	5 600 000
Swedbank	1,265	2020-01-28	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,780	2020-01-03		4 923 501
Stadshypotek			0	200 000
Swedbank			0	3 000 000
Swedbank			0	3 000 000
Swedbank			0	2 000 000
Swedbank	0.891	2020-03-28	5 544 000	
Summa			13 644 000	27 656 215
Kortfristig del av långfristig skuld			5 812 215	

Föreningen har två rörliga lån på 5 812 215 kr med räntor på 0,78 %.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	169 596	148 248
El	9 107	11 268
Värme	46 750	53 900
Vatten	19 123	22 009
Sophämtning	6 389	20 125
Extern revisor	18 375	18 375
Räntekostnader	29 580	37 050
Övriga upplupna kostnader	4 651	3 933
Summa	303 571	314 908

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av tvättstugan.

Sedan början av 2020, och med den accelerande fart under mars månad sprider sig Coronaepidemin över världen. I det korta perspektivet kommer påverkan på föreningen sannolikt vara liten, men i det fall att pandemin försätter kan det innebära negativa ekonomiska konsekvenser för föreningen då föreningens lokaler står för 0,6 av 2,2 mkr av intäkterna.

Not 15 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	28 716 206	28 716 206
Summa ställda säkerheter	28 716 206	28 716 206

Göteborg den 27 april 2020


Lars Unger
Ordförande


Johnny Ohman
Ledamot

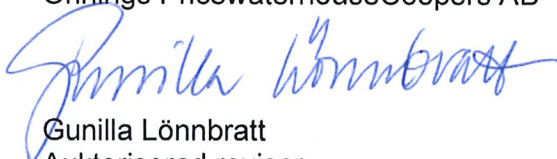

Lena Lundqvist-Unger
Ledamot


Annika Ericson
Ledamot


Anton Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor