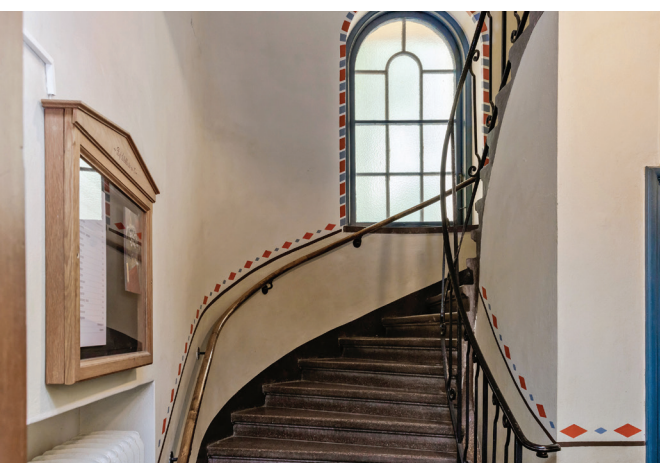


ÅRSREDOVISNING
BRF SKOKLOSTER 5 2019



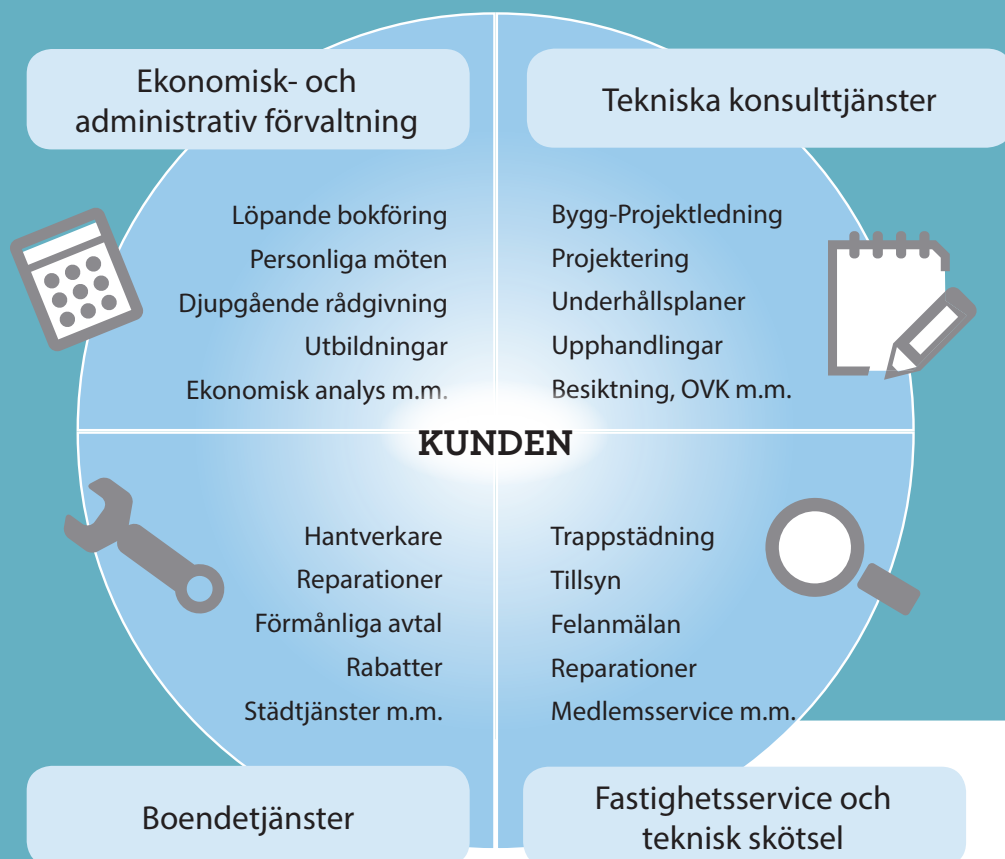
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF SKOKLOSTER 5!

Ni är 17 bostadsrätter och 1 lokal som alla förenas i BRF Skokloster 5. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här med 2019 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2012 är vi Ekonomisk förvaltare för er i BRF Skokloster 5.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

BRF Skokloster 5

716408-6881

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skokloster 5, 716408-6881 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1982-09-17
Ekonomiska planen registrerades	1988-05-11
Stadgarnas registrerades	2008-04-24

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Christopher Kihlberg	Ordförande
Amanda Öhrn	Sekreterare
Nina Åslund	Kassör
Oskar Ångemark	Ledamot
Elin Uhlin	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Gunbritt Hedén	Suppleant
Mohamad Hama Ali	Suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma:	Christopher Kihlberg Elin Uhling
--	-------------------------------------

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar som representerade 13 lägenheter.

Revisorer

Anders Ivarsson	Intern revisor
-----------------	----------------

Fakta om fastigheten

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig till 2049.

Fastighetsbeteckning

Lorensberg 33:5

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1927
Värdeår	1930
Total byggnadsyta	1 321 kvm
varav lägenhetsyta	1 259 kvm
varav lokalyta	62 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	17
Antal lokaler	1

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
1	5	11	-	-	-	17

Verksamhet i lokalerna

Affär - försäljning av djurtillbehör

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	26 medlemmar
Vid årets slut	26 medlemmar
Antal överlåtelse under året	0 lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2019 ett resultat om 161 934 kr. Av dessa utgör avskrivningar 27 246 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningen har fortsatt inga lån.

Under året har föreningen investerat 28 606 kr i planerat underhåll, vilket avser framtagande av underhållsplan. Föreningen har även haft reparationskostnader om 21 219 kr.

Tekniskt underhåll:

Tidigare beställd underhållsplan från Nordic Life (med tillhörande besiktningar) genomfördes under året.

En åtgärdslista med prioriterade åtgärder såsom tak, fasad mot gatan samt ommålning av fönster osv har upprättats.

Dock har (i avvaktan på en vindsutredning och dess ev konsekvenser) endast ett mindre antal åtgärder gjorts.

Främst löpande underhåll med bla spolning av stammar samt röjning i samband med malbekämpning i förrådsutrymmen i källare och på vind.

Ordförande har ordet

Följande gemensamma / obligatoriska aktiviteter (förutom årsstämman) anordnades under året:

Vårstäddagen 19 05 02: Gårdsstädning.

Höststäddagen/ Extra medlemsmöte 19 09 25: Gårdsstädning och medlemsmöte då nya stadgarna röstades igenom.

Julmingel / Extra medlemsmöte 19 12 10: Mingel och möte då bla budgeten för 2020 presenterades.

Inga överlåtelser har skett under året.

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	3 738 140			3 738 140
Fond för yttre underhåll enl. not	787 527		159 819	947 346
Summa bundet kapital	4 525 667		159 819	4 685 486
Ansamlad vinst / förlust	-951 849		-27 116	-978 966
Årets resultat	132 703	161 934	-132 703	161 934
Balanserat resultat	-819 146	161 934	-159 819	-817 032
Summa eget kapital	3 706 521	161 934	-	3 868 454

Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	787 527	608 527
Avsättning yttre fond	159 819	179 000
	947 346	787 527

Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	701 060	685 260	682 474	682 916
Resultat efter finansiella poster	161 934	132 702	143 137	-155 599
Soliditet, %	95	97	96	89

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-819 147
Årets resultat	161 934
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-159 819
Totalt	-817 032
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-817 032
Summa	-817 032

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	701 060	685 260
Summa rörelseintäkter		701 060	685 260
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-461 570	-477 674
Övriga externa kostnader	4	-49 870	-47 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-27 246	-27 246
Summa rörelsekostnader		-538 686	-552 558
Rörelseresultat		162 374	132 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440	-
Summa finansiella poster		-440	-
Resultat efter finansiella poster		161 934	132 702
Årets resultat		161 934	132 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 072 007	3 099 253
Summa materiella anläggningstillgångar		3 072 007	3 099 253
Summa anläggningstillgångar		3 072 007	3 099 253
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	52 627	33 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 862	22 579
Summa kortfristiga fordringar		126 489	56 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	881 684	680 006
Summa kassa och bank		881 684	680 006
Summa omsättningstillgångar		1 008 173	736 231
SUMMA TILLGÅNGAR		4 080 180	3 835 484

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		3 738 140	3 738 140
Fond för yttre underhåll		947 346	787 527
Summa bundet eget kapital		4 685 486	4 525 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-978 966	-951 849
Årets resultat		161 934	132 702
Summa fritt eget kapital		-817 032	-819 147
Summa eget kapital		3 868 454	3 706 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		90 221	24 433
Skatteskulder	10	29 669	26 919
Övriga skulder		983	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 853	76 629
Summa kortfristiga skulder		211 726	128 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 080 180	3 835 484

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per %
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,4%
- Säkerhetsdörrar	5%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	626 940	614 640
Hysesintäkter	67 860	66 432
Fastighetsskatt	6 260	4 188
Summa	701 060	685 260

Not 3 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Driftkostnader		
El	16 551	14 819
Fjärrvärme	143 919	161 709
Vatten	44 944	46 032
Renhållning	32 264	25 519
	<u>237 678</u>	<u>248 079</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	85 466	81 620
Fastighetsförsäkringar	20 170	17 701
Kabel-TV och Internet	32 247	30 305
Övriga avgifter	6 090	5 730
	<u>143 973</u>	<u>135 356</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	1 839	1 771
Reparation av bostäder	-	13 689
Reparation av lokaler	-	32 306
Reparation av installationer	19 380	19 554
	<u>21 219</u>	<u>67 320</u>
Planerat underhåll		
Underhållsplan	<u>28 606</u>	<u>-</u>
	28 606	-
Fastighetsavgift	<u>30 094</u>	<u>26 919</u>
	30 094	26 919
Summa	461 570	477 674

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 829	29 655
Bankkostnader	2 379	1 820
Föreningskostnader	3 612	1 099
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	-
Övriga administrativa kostnader	-	564
Övriga kostnader	8 060	14 500
	49 170	47 638

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	14 196	14 196
Portar/Säkerhetsdörrar	13 050	13 050
Summa	27 246	27 246

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 018 323	4 018 323
	4 018 323	4 018 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-919 070	-891 824
- Årets avskrivning enligt plan	-27 246	-27 246
	-946 316	-919 070
Redovisat värde vid årets slut	3 072 007	3 099 253

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	13 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	26 000 000	21 400 000
	39 200 000	32 600 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	330 000	263 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	296 000	156 000
	626 000	419 000
Summa taxeringsvärde	39 826 000	33 019 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	24 599	5 193
Preliminärskatt / F-skatt	28 028	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	28 453
	52 627	33 646

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 086	5 994
Arvode NordicLife	7 563	7 563
Comhem	7 931	7 740
Telia sonera i Sverige Aktiebolag	1 282	1 282
Övriga förutbetalda kostnader	50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	73 862	22 579

Not 9 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	753 771	552 093
Övriga konton	127 913	127 913
	881 684	680 006

Not 10 Beräknad fastighetsskatt

	2019-12-31	2018-12-31
Årets fastighetsskatt	29 669	26 919
	29 669	26 919

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftkostnader	50 525	50 005
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	24 635	26 624
Övriga upplupna kostnader	15 693	-
	90 853	76 629

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

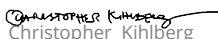
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 645 000	2 645 000
Summa ställda säkerheter	2 645 000	2 645 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Underskrifter

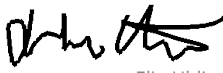
Göteborg den 2020-04-21


Christopher Kihlberg
Ordförande


Amanda Öhrn
Sekreterare


Nina Åslund
Kassör


Oskar Ångermärk
Ledamot


Elin Uhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-27


Anders Ivarsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF. SKOKLOSTER 5

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i BRF Skokloster 5.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet/årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet/ årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsbokslutet/årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen/ årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2020-04-27


Anders Ivarsson
Anders Ivarsson

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordicliffe.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordicliffe.se
Webb: www.nordicliffe.se