

A photograph of a garden scene. In the upper left, a building with a green-framed window is visible. A large, leafy tree dominates the upper right. A stone path, composed of irregular flat stones and small square tiles, winds through the garden. To the left of the path is a building with a rusted metal roof. In the bottom right, there are green bushes and a black lamp post with two lanterns.

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen

Utanverket

716408-7533

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utanverket, 716408-7533, får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Innehållsförteckning

	Sida
Om Bostadsrättsföreningen Utanverket	ii
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12

Om Bostadsrättsföreningen Utanverket

Bostadsrättsföreningen Utanverket, nedan "Föreningen", bildades 1982 av husets dåvarande hyresgäster. Fastigheten, med beteckning "Kommendantsängen 5:7", nedan benämnd "Fastigheten", förvärvades av Föreningen 1984.

Fastigheten ligger på Kastellgatan 19 i Göteborgs kommun. Kastellgatan är en av Göteborgs innerstads mest välbevarade gator där näst intill samtliga byggnader är uppförda vid tiden runt förra sekelskiftet.

Den första dokumenterade byggnationen på Kastellgatan 19, år 1897, var ett skjul. Därefter byggdes det ett kontor och ett stall. Fastigheten började byggas år 1906 och stod färdig 1907. Fastighetens första ägare var August Wilhelm Kuhlin, son till plåtslagaren som gjorde "lejonet och kronan" på Skansen Lejonet och Skansen Kronan

Fastigheten är ett vackert Jugendhus där lägenheterna har hög takhöjd och stuckatur. Det finns en lummig innergård där ett bl.a ett fullvuxet magnoliaträd står tillsammans med buskar och blommor. På innergården kan Föreningens medlemmar parkera sina cyklar, grilla eller bara ta det lugnt vid någon av utemöblerna. Byggnaden inrymmer 22 lägenheter med varierande storlek. De är fördelade med 13 lägenheter i gatuhuset och 9 lägenheter i gårdshuset. Mot kastellgatan finns 2 affärslokaler. Till gården kan man ta sig antingen via gatuhusets entré eller genom smidesgrinden med tidsenliga motiv. Utöver lägenheterna har Föreningen en föreningslokal i gårdshuset med bastu, toalett och dusch; en vind i gårdshuset och en källare i gatuhuset. På gården finns en lokal som inrymmer Föreningens tvättstuga samt en fjärrvärmeanläggning. I resp. trappuppgång finns originaltrappor av sten samt väggmålningar och dekorationer på varje våningsplan, som är utförda av bildkonstnären Tony Roos där han har gestaltat livet i området Skanstorget och Haga i början av 1900-talet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Beskattning

Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 5:7. Taxeringsvärdet år 2019 är 57 420 000 varav 1 420 000 för lokaler. Antalet bostadsrätter var per 2020-12-31 22 st. Under 2019 har en lägenhet tillkommit som upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har upplåtit 2 lokaler med hyresrätt. Fastighetens totala byggnadsyta är 1 717 kvm varav lägenhetsyta är 1 596 kvm och lokalyta 122 kvm.

Nybyggnation och underhåll under räkenskapsåret

Radonmätning utan utslag.

Byggt nytt tak för sopplats på innergård.

OVK-renoveringar.

Ny underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Bytt armatur innergården.

Lagt ny matta i trapphus A.

Bytt torkskåp i tvättstugan.

Påbörkat ommålningstrapphus A som är färdigställt under 2021.

Tidigare underhåll

Byte av fjärrvärmeanläggning (2019)

Balkongbyggnation mot innergården (2019)

Reparation av porttelefon gårdshuset (2018)

Installation av brandlarmssystem (2018)

Byte av hydrauliksystem hiss (2018)

Byte av samtliga termostater (2018)

Installation av råttstopp (2017)

Relining, strumpmetoden (2016-2017)

Byte av fönster mot gatan till 3-glas samt reparation av balkonger (2015)

UK
W
S
Fule
CB

Diverse elarbeten (2011-2012)

Ventilationsförbättringar i lägenheter (2010)

Installation av fibernät (2009)

Fönsterrenovering, fönster mot gården (2007)

Medlemmar

Medlemmar vid årets slut 29

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Ordinarie ledamot

Adam Mattsson, Ordförande

Samuel Lingefjärd, Kassör

Niclas Ljunggren Weidmann, Sekreterare

Linnéa Kihlgren, Ledamot

Bo Bergquist, Ledamot

Suppleant

Barbro Söderberg

Revisorer

Anders Broberg, Ordinarie

Malin Johannesson, Suppleant

Robert Wigermo, Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningen tecknas av styrelsen, föreningen tecknas två i förening av ledamöterna. Ordinarie stämma hölls 2020-06-30, Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas 2021-06-13.

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2018-09-26, 2018-09-28

UK
SL
H
AB
xk
AUK

Flerårsöversikt, nyckeltal

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 113 676	2 589 860	1 114 480	1 005 048
Resultat efter finansiella poster	-220 798	1 438 709	36 859	74 454
Soliditet, %	33	33	32	22
<i>Eget kapital/balansomslutning</i>				
Årsavgift per kvm	606	590	601	546
<i>Årsavgift/boyta</i>				
Hysesintäktsandel, %	12	5	12	13
<i>Hysesintäkter/Totala intäkter</i>				
Nettoskuld, tkr	10 578	11 112	10 730	11 027
<i>Totala skulder - omsättningstillgångar</i>				
Nettoskuld per kvm	6 161	6 472	6 503	6 349
<i>(Långfristiga skulder - likvida medel)/total byggnadsyta</i>				
Nettoskuldkvot	10	10	10	11
<i>Nettoskuld/(hyresintäkt+årsavgifter)</i>				

Boyta upplåten med bostadsrätt 1 596 kvm

Total byggnadsyta 1 717 kvm

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	1 423 348	4 290 295	-2 164 416	1 438 709
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	785 157			
Omföring av föreg års vinst			1 438 710	-1 438 709
Årets resultat				-220 798
Vid årets slut	2 208 505	4 290 295	-725 706	-220 798

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -946 505 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-725 706
årets resultat	-220 799
Totalt	-946 505
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-946 505
Summa	-946 505

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

SL UK XUK
K H
CB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 113 676	2 589 860
Summa rörelseintäkter		1 113 676	2 589 860
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-643 584	-592 149
Övriga externa kostnader	4	-434 486	-229 068
Personalkostnader	5	-61 004	-66 686
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-129 399	-129 399
Summa rörelsekostnader		-1 268 473	-1 017 302
Rörelseresultat		-154 797	1 572 558
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 001	-133 849
Summa finansiella poster		-66 001	-133 849
Resultat efter finansiella poster		-220 798	1 438 709
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-220 798	1 438 709
Skatter			
Årets resultat		-220 798	1 438 709

SL
UK
Ale
CB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8,9	14 672 392	14 749 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 458 004	1 510 075
Summa materiella anläggningstillgångar		16 130 396	16 259 795
Summa anläggningstillgångar		16 130 396	16 259 795
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning		-	140 505
Summa varulager		-	140 505
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 089	811 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 349	33 101
Summa kortfristiga fordringar		29 438	844 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		800 980	669 193
Summa kassa och bank		800 980	669 193
Summa omsättningstillgångar		830 418	1 654 008
SUMMA TILLGÅNGAR		16 960 814	17 913 803

UK
SLM
CB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser			
Uppskrivningsfond		2 208 505	2 208 505
Summa bundet eget kapital		4 290 295	4 290 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-725 706	-2 164 416
Årets resultat		-220 798	1 438 709
Summa fritt eget kapital		-946 504	-725 707
Summa eget kapital		5 552 296	5 773 093
Långfristiga skulder	12,14		
Långfristiga skulder		11 017 630	11 781 630
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	32 000	-
Leverantörsskulder		83 519	99 109
Skatteskulder		9 140	5 871
Övriga skulder		28 319	27 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	237 910	226 230
Summa kortfristiga skulder		390 888	359 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 960 814	17 913 803

UK
AK
CB

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Relining	50 år
-Renovering	20 000 kr per år
-Balkonger	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arsavgifter	966 649	942 379
Lokalhyror	137 438	135 264
Ersättning balkonger	-	1 504 604
Övrigt	9 589	7 613
Summa	1 113 676	2 589 860

UK
s m
fuc
AB

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	20 093	31 047
Värme	151 889	154 666
Vatten & avlopp	47 634	39 578
Renhållning	43 523	33 931
Trädgård	10 355	5 152
Reparation & underhåll	275 680	239 378
Hisskostnad	11 721	9 715
TV	82 689	78 682
Summa	643 584	592 149

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsarvode	1 998	1 998
Förvaltningskostnader	40 233	31 243
Magasiner	-	-
Försäkringar	35 218	31 746
Främmande tjänster	111 097	51 457
Fastighetsskötsel	39 817	54 383
Fastighetsavgift	44 209	43 819
Intern representation	-	994
Fastighetskostnader	161 916	13 427
Summa	434 486	229 068

Not 5 Personal

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
Sociala kostnader	11 004	16 686

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Relining och Renovering	129 399	129 399
Summa	129 399	129 399

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LZ", "CB", and "S".

Not 7 Anläggningstillgångar Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 282 000	11 282 000
	11 282 000	11 282 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-150 000	-150 000
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
	-150 000	-150 000
Redovisat värde vid årets slut	11 132 000	11 132 000

Not 8 Relining

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 866 400	2 866 400
	2 866 400	2 866 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-138 680	-81 352
-Årets avskrivning enligt plan	-57 328	-57 328
	-196 008	-138 680
Redovisat värde vid årets slut	2 670 392	2 727 720

Not 9 Renovering

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 210 000	2 210 000
	2 210 000	2 210 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 320 000	-1 300 000
-Årets avskrivning enligt plan	-20 000	-20 000
	-1 340 000	-1 320 000
Redovisat värde vid årets slut	870 000	890 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 394	58 394
Vid årets slut	58 394	58 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 394	-58 394
Vid årets slut	-58 394	-58 394
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SL", "M", "UK", "H", and "CB".

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	-	6 747
Tv och internet	6 834	9 652
Försäkringspremie	18 515	16 702
	25 349	33 101

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WC", "A. E.", and "CB".

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen		
Ränta 0,59% Slutförfallodag 2022-01-18	2 781 630	3 481 630
Ränta rörlig 3 mån.	-	5 300 000
Ränta 0,53% Slutförfallodag 2021-11-23	5 236 000	-
Ränta 0,353% Slutförfallodag 2021-11-18	3 000 000	3 000 000
Totalt	11 017 630	11 781 630
Följande belopp förfaller till betalning ett år efter balansdagen		
Totalt	32 000	32 000
	32 000	32 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	3 376	4 840
Förutbetalda årsavgifter	128 032	126 847
Sociala avgifter på arvode	15 710	15 710
Styrelsearvode	50 000	50 000
Revisionsarvode	1 998	1 998
Fastighetsskötsel	4 012	-
Vatten, avlopp och sophämtning	9 751	6 540
Ei	2 820	2 153
Värmekostnader	22 211	18 142
	237 910	226 230

SLA
UK
HLS
CDB

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

12 255 000

12 255 000

12 255 000

12 255 000

Underskrifter

2021-05-23

Bo Bergquist

Adam Mattsson

Linnéa Kihlgren

Samuel Lingefjärd

Niclas Ljunggren Weidmann

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021-05-23

Anders Broberg

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

BRF UTANVERKET

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utanverket
Org. nr. 716408-7533

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Utanverket för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Utöver granskning av verifikationer och årsredovisning har vi studerat styrelseprotokollen.

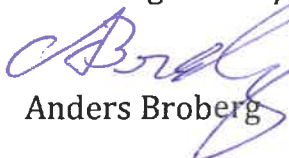
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

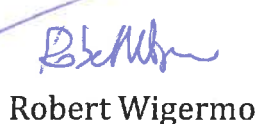
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, balanserar nettoresultatet enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Baserat på genomgången av styrelseprotokollen föreslår vi i vår kommentar till revisionsberättelsen att punkter som behandlats i styrelsen under året utan att leda till åtgärder tas upp till information och diskussion på föreningsstämman. Vi kommenterar och lämnar också förslag på hur informationen i årsredovisningen skulle kunna förbättras.

Göteborg den 22/5 2021



Anders Broberg



Robert Wigermo



Malin Johansson