

Årsredovisning för

Brf Skorpionen

716408-8853

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skorpionen, 716408-8853, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Per Hederström	Ordförande	2021
Lars Hammarlund	Ledamot	2021
Johan Hervéus	Ledamot	2021
Erika Ströberg	Ledamot	2021
Lennart Almér	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Fredrik Garnej	Suppleant	2021
Patrik Östlund	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Gustaf Bergström		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 7:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Kastellgatan 6 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5 st	6 st	11 st

Total tomtarea:	646 kvm
Total bostadsarea:	1 589 kvm
Total lokalaria:	118 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Producentbyrå Göteborg EF	84 kvm
Hans Malm	34 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bo Söderström
Bo Söderström
Com Hem
Com Hem
E.ON
Göteborg Energi
Låsinväst
Anticimex
Kone
Renova

Fastighetsskötsel
Städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar
Avfall

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 63 933 kr och planerat underhåll för 1 314 020 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-22 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt gällande stadgar avsätts 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för föreningens hus vilket för 2020 innebar 260 000 kr, detta motsvarar 152 kr per kvm.

Planerat underhåll	År
Byte av värmecentral	2021
Relining av vattenledningar	2021
Ny ventilation i uthyrningslokal	2021
Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av balkonger	2020
Spolning av tak	2020
Underhållsspolning	2020
Nyinstallation balkonger mot innergården	2017
Renovering gårdstrappa	2017
Målning av fönster i lokalen	2016
Målning av balkongstag Kastellgatan 6	2016
Muren mot Kastellgatan 8	2015
Byte av säkerhetsdörrar	2015
Relining av avlopp	2014
Ny port & innerdörrar	2012-2013
El i stup & hängrännor	2011
Byte av fönster	2008
Ventilation	2007
Målning av trapphus	2007
Byte av värmeanläggning	2006
Gårdsrenovering	2003-2004
Omputsning av fasad	1998
Rörstambyte	1984
Elstambyte	1984
Nyinstallation hiss	1984

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 200528. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Mellan maj till september genomfördes en omfattande renovering av balkonger ut mot Kastellgatan. Arbetet är klart och slutbesiktigat, för att finansiera projektet togs ett lån upp på 800 000 kr till en ränta på 0,92 %.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade och planeras även för 2021 att hållas oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 038	1 034	1 034	1 022
Resultat efter finansiella poster	-1 261	-13	-98	-67
Förändring av underhållsfond	-923	255	149	152
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-22	47	78	99
Soliditet %	27	40	37	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	559	559	559
Driftskostnad, kr / kvm	260	300	263	276
Ränta, kr / kvm	36	39	42	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	152	149	146	144
Lån, kr / kvm	3 837	3 369	3 896	3 896
Snittränta (%)	0,94	1,15	1,08	1,08

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Snittränta beräknas som total räntekostnad för året dividerat med total lånesumma vid årets slut.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 257 958	923 381	-4 201 319	-12 929
Disposition enligt föreningsstämma			-12 929	12 929
Avsättning till underhållsfond		260 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 183 381	1 183 381	
Årets resultat				-1 260 539
Vid årets slut	7 257 958	-	-3 290 867	-1 260 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 214 248
Årets resultat före fondförändring	-1 260 539
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 183 381
Summa över/underskott	-4 551 406

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 551 406
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 025 099	1 029 563
Övriga rörelseintäkter	3	12 780	4 744
Summa rörelseintäkter		1 037 879	1 034 307
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 822 425	-569 735
Övriga externa kostnader	7	-66 238	-64 773
Personalkostnader	8	-32 855	-31 581
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-315 167	-315 165
Summa rörelsekostnader		-2 236 685	-981 254
Rörelseresultat		-1 198 806	53 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 747	-66 038
Summa finansiella poster		-61 733	-65 982
Resultat efter finansiella poster		-1 260 539	-12 929
Årets resultat		-1 260 539	-12 929

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 113 510	9 428 677
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 113 510	9 428 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		9 116 010	9 431 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 112	14 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 649	31 824
Summa kortfristiga fordringar		47 761	46 751
<i>Kassa och bank</i>	13	746 116	454 278
Summa omsättningstillgångar		793 877	501 029
SUMMA TILLGÅNGAR		9 909 887	9 932 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 257 958	7 257 958
Underhållsfond		-	923 381
Summa bundet eget kapital		7 257 958	8 181 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 290 867	-4 201 319
Årets resultat		-1 260 539	-12 929
Summa fritt eget kapital		-4 551 406	-4 214 248
Summa eget kapital		2 706 552	3 967 091
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 550 331	2 653 894
Övriga långfristiga skulder		21 129	21 129
Summa långfristiga skulder		6 571 460	2 675 023
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	3 096 437
Leverantörsskulder		471 105	25 249
Skatteskulder		6 564	4 468
Övriga skulder		-	19 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154 206	144 249
Summa kortfristiga skulder		631 875	3 290 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 909 887	9 932 206

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 198 806	53 053
Avskrivningar	315 167	315 165
	-883 639	368 218
Erhållen ränta	14	56
Erlagd ränta	-61 747	-66 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-945 372	302 236
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 010	-3 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	438 220	32 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-508 162	332 177
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	800 000	-
Amortering av låneskulder	-	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800 000	-900 000
Årets kassaflöde	291 838	-567 823
Likvida medel vid årets början	454 278	1 022 101
Likvida medel vid årets slut	746 116	454 278

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	70 år
Balkonger	50 år
Markanläggningar	40 år
Soprum/sophus	20 år
Fönster	20 år
Värmeanläggning	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	888 540	888 539
Hyror lokaler	126 983	131 448
Övriga objekt	9 576	9 576
Summa	1 025 099	1 029 563

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	3 529	1 163
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 163	1 940
Övriga intäkter	8 088	1 641
Summa	12 780	4 744

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	1 560
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 166	2 422
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 971	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 100	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 748	2 970
VA & sanitet, installationer	4 406	-
El, installationer	4 376	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 088	-
Hiss	-	1 705
Markytor	8 800	4 102
Vattenskador	24 278	44 441
Summa	63 933	57 200

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	36 250	-
Husropp, balkonger	1 277 770	-
Summa	1 314 020	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 288	43 144
Teknisk förvaltning	52 204	53 509
Besiktningsskostnader*	2 326	52 101
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Gångbanerenhållning	2 340	2 128
Snöröjning	2 638	2 601
Serviceavtal	5 909	5 700
Förbrukningsinventarier	-	3 030
Förbrukningsmaterial	924	6 961
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	545
El	17 525	21 059
Uppvärmning	135 345	143 593
Vatten och avlopp	57 036	54 780
Avfallshantering	51 742	51 443
Försäkringar	11 348	10 913
Systematiskt brandskyddsarbete	6 263	6 002
Kommunikationskostnader	53 334	53 776
Summa	444 472	512 535

*Årets kostnad avser hissbesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Frakter och transporter	268	-
Kontorsmateriel och trycksaker	260	-
Tele och post	1 540	1 320
Förvaltningskostnader	48 200	48 137
Revision	14 375	13 125
Bankkostnader	895	791
Övriga externa kostnader	700	1 400
Summa	66 238	64 773

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	6 581
Summa	32 855	31 581

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	305 446	305 445
Markanläggningar	9 721	9 720
Summa	315 167	315 165

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 692 307	13 692 307
-Mark	2 002 230	2 002 230
-Markanläggningar	453 835	453 835
	<u>16 148 372</u>	<u>16 148 372</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 16 148 372	 16 148 372
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 411 673	-6 106 228
-Markanläggningar	-308 022	-298 302
	<u>-6 719 695</u>	<u>-6 404 530</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-305 446	-305 445
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 721	-9 720
	<u>-315 167</u>	<u>-315 165</u>
 Utgående avskrivningar	 -7 034 862	 -6 719 695
 Redovisat värde	 9 113 510	 9 428 677
 <i>Varav</i>		
Byggnader	6 975 188	7 280 634
Mark	2 002 230	2 002 230
Markanläggningar	136 092	145 813
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 200 000	52 200 000
Lokaler	1 285 000	1 285 000
Totalt taxeringsvärde	53 485 000	53 485 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 917 000</i>	<i>20 917 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	67 800	67 800
	<u>67 800</u>	<u>67 800</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 <u>67 800</u>	 <u>67 800</u>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-67 800	-67 800
	<u>-67 800</u>	<u>-67 800</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 <u>-67 800</u>	 <u>-67 800</u>
 Redovisat värde	 -	 -

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	33 649	31 824
Summa	33 649	31 824

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	746 116	454 278
Summa	746 116	454 278

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	3 096 437
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 550 331	2 653 894
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 550 331	5 750 331

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 550 331	5 750 331
Summa	6 550 331	5 750 331

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,003%	2023-06-01	1 838 437	-	-	1 838 437
Stadshypotek	1,003%	2023-06-01	1 258 000	-	-	1 258 000
Stadshypotek	0,92%	2024-10-30	-	800 000	-	800 000
Stadshypotek	1,07%	2022-06-01	557 457	-	-	557 457
Stadshypotek	1,07%	2022-06-01	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,07%	2022-06-30	1 396 437	-	-	1 396 437
Summa			5 750 331	800 000	-	6 550 331

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	-
Upplupna räntekostnader	4 464	3 685
Förutbetalda intäkter	68 981	80 406
Upplupna driftskostnader	47 906	60 158
Summa	154 206	144 249

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 025 000	8 025 000
Summa ställda säkerheter	8 025 000	8 025 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-

Per Hederström
Styrelseordförande

Lars Hammarlund

Johan Hervéus

Erika Ströberg

Lennart Almér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
KPMG

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor