

Årsredovisning för
Brf Stora Badhusgatan 30
769619-4161

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Badhusgatan 30, 769619-4161 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2008-10-09
Ekonomiska planen registrerades	2009-06-11
Stadgarnas registrerades	2016-03-01

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Caroline Hanner	Ordförande
Hans Petersson	Kassör
Sofie Petrovski	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Fredrik Svensson
Daniel Johansson-Börjesson

Valberedning

Fredrik Svensson
Isac Isason

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-05-06. På stämman deltog 10 medlemmar som representerade 10 lägenheter.

Revisorer

Fredrik Gunnarsson	Intern revisor
Alexander Petrovski	revisorsassistent

Fakta om fastigheten

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2044. Den omprövas vart tionde år, nästa omprövning infaller år 2021.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Inom Vallgraven 46:2	Göteborg

Byggnadsår	1929
Värdeår	2009
Total byggnadsyta	971 kvm
varav lägenhetsyta	835 kvm
varav lokalyta	136 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	10
Antal lokaler	1

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
-	5	4	1	-	-	10

Verksamhet i lokalerna

Restaurang - Pizzeria

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	17 medlemmar
Vid årets slut	17 medlemmar
Antal överlåtelse under året	1

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	31 640 000			31 640 000
Fond för yttre underhåll enl. not	544 825	116 667	-	661 492
Summa bundet kapital	32 184 825	116 667	-	32 301 492
Ansamlad vinst / förlust	-1 308 496	-116 667	-42 484	-1 467 647
Årets resultat	-42 484	-337 282	42 484	-337 282
Balanserat resultat	-1 350 980	-453 949	-	-1 804 929
Summa eget kapital	30 833 845	-337 282	-	30 496 563

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	544 825	561 225
Avsättning enligt underhållsplan	116 667	116 667
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-	-133 067
	<u>661 492</u>	<u>544 825</u>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -337 282 kr. Av dessa utgör avskrivningar 270 157 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Vi jobbar efter en plan som syftar till att ha en stabil kassa på rätt nivå, samtidigt som vi amorterar lån då utrymme finns.

Föreningen höjde inte avgifterna för medlemmarna 2020. Lokalhyran 2020 höjdes med index enligt avtal. Vår avsättning till fond för yttre underhåll följer vår aktuella underhållsplan.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

Föreningen har genomfört omfattande arbeten på fastighetens ventilation, i form av helt nya takfläktar och justeringar i samtliga lägenheter och utrymmen för att få korrekta flöden. Fastigheten har efter dessa åtgärder nu en godkänd OVK.

Under 2020 har alla armaturer på innergården och i gången bytts ut. Porten till innergården har också fått en tillslutare. Service av hiss har påbörjats för att få den mer driftsäker.

I december genomfördes, efter beslut från Göteborgs Stad, en ljudmätning av tekniska installationer på tak och innergård. Alla föreningens installationer på taket är inom riktvärdena och inga ytterligare åtgärder behövs från föreningens sida. Endast ett kylaggregat på innergården behövde åtgärdas, tillhörde vår hyresgäst Restaurang Barolo, vilket restaurangen ordnade och bytte ut.

Styrelsen fortsätter att arbeta efter den underhållsplan som finns och sett några år framåt, finns inga stora poster i den utan endast mindre underhållsarbeten som exempelvis kompletteringsmålning och spolning av stammar.

Ordförande har ordet

Föreningen är stabil och trivsamt men med våra 10 lägenheter så är vi också en liten sådan vilket innebär att alla medlemmar behöver hjälpa till. Styrelsens arbete under året har löpt på bra och vi har kunnat hålla styrelsemöten, även om de delvis varit på distans på grund av rådande läge.

Huvudfokus under 2020 har varit fastighetens ventilation och takfläktar. Detta är något som tagit mycket tid i anspråk för flera av oss i styrelsen, så det är glädjande att vi nu kunnat gå i mål med det projektet och att fastigheten är godkänd.

Hoppas få se så många som möjligt av er på årstämman!

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	735 976	749 337	708 141	703 357
Resultat efter finansiella poster	-337 282	-42 484	-259 283	-60 277
Soliditet, %	83	83	83	83

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-1 350 980
Årets resultat	-337 282
Avsättning till underhållsfond	-116 667
Totalt	-1 804 929
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 804 929
Summa	-1 804 929

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	735 976	749 337
Övriga rörelseintäkter		9 870	-
Summa rörelseintäkter		745 846	749 337
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-689 804	-378 310
Övriga externa kostnader	4	-41 738	-37 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-270 157	-270 157
Summa rörelsekostnader		-1 001 699	-686 356
Rörelseresultat		-255 853	62 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 429	-105 469
Summa finansiella poster		-81 429	-105 465
Resultat efter finansiella poster		-337 282	-42 484
Årets resultat		-337 282	-42 484

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	6	36 468 972	36 739 129
Summa materiella anläggningstillgångar		36 468 972	36 739 129
Summa anläggningstillgångar		36 468 972	36 739 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 225	120 371
Övriga fordringar	7	22 939	22 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 836	27 771
Summa kortfristiga fordringar		61 000	170 142
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	190 267	286 576
Summa kassa och bank		190 267	286 576
Summa omsättningstillgångar		251 267	456 718
SUMMA TILLGÅNGAR		36 720 239	37 195 847

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		31 640 000	31 640 000
Fond för yttre underhåll		661 492	544 825
Summa bundet eget kapital		32 301 492	32 184 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 467 647	-1 308 496
Årets resultat		-337 282	-42 484
Summa fritt eget kapital		-1 804 929	-1 350 980
Summa eget kapital		30 496 563	30 833 845
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 522 721	6 063 705
Summa långfristiga skulder	11	3 522 721	6 063 705
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långf skuld till kreditinstitut	12	2 531 984	88 000
Leverantörsskulder		83 461	100 246
Skatteskulder	13	9 613	5 796
Övriga skulder	14	1 183	31 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	74 714	72 936
Summa kortfristiga skulder		2 700 955	298 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 720 239	37 195 847

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr. om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Om tillämpligt:

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt:

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning succesivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärde om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Materiella anläggningstillgångar:	
- Stomme	200 år
- Fasader	50 år
- Yttertak	50 år
- Fönster	50 år
- Hissar, ledningssystem	40 år
- Övrigt	40 år

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 1429 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	501 708	501 708
Hysesintäkter	254 008	247 629
Hysesrabatt april, maj och juni	-19 740	-
Summa	735 976	749 337

Not 3 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	9 788	15 417
Fjärrvärme	86 830	92 689
Vatten	37 240	28 609
Renhållning	104 967	101 970
	<u>238 825</u>	<u>238 685</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	30 627	42 439
Kabel TV	12 869	12 563
Fastighetsförsäkringar	20 089	17 261
Bevakning	1 149	-
Övriga avgifter	28 618	8 646
	<u>93 352</u>	<u>80 909</u>
Löpande reparationer		
Reparation/underhåll, serviceavtal	-	1 839
Reparationer av bostäder	-	10 179
Reparationer av lokaler	61 510	-
Reparationer av installationer	18 379	10 442
Reparationer av huskropp utvändigt	2 419	-
	<u>82 308</u>	<u>22 460</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll underhållsplan	-	4 131
Planerat underhåll installationer	244 634	-
	<u>244 634</u>	<u>4 131</u>
Fastighetsavgift	30 685	32 125
	<u>30 685</u>	<u>32 125</u>
Summa	689 804	378 310

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 804	26 362
Bankkostnader	3 627	2 001
Föreningskostnader	2 856	2 728
Konsultarvoden	4 192	4 292
Övriga administrativa kostnader	311	294
Övriga kostnader	948	2 212
	<u>41 738</u>	<u>37 889</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Stomme	99 855	99 855
Yttertak	29 587	29 587
Fasad	12 328	12 328
Fönster	6 164	6 164
Hissar	98 622	98 622
Övrigt	8 218	8 218
Takrenovering	15 383	15 383
Summa	270 157	270 157

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	38 769 130	38 769 130
	<u>38 769 130</u>	<u>38 769 130</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 030 001	-1 759 844
- Årets avskrivning enligt plan	-270 157	-270 157
	<u>-2 300 158</u>	<u>-2 030 001</u>
Redovisat värde vid årets slut	36 468 972	36 739 129
I redovisat värde ingår mark med	12 920 000	12 920 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Bostäder	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark till bostäder	16 400 000	16 400 000
	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>
Taxeringsvärde lokal	933 000	933 000
Taxeringsvärde mark till lokal	1 421 000	1 421 000
	<u>2 354 000</u>	<u>2 354 000</u>
Summa taxeringsvärde	35 554 000	35 554 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	939	-
Övriga kortfristiga fordringar	22 000	22 000
	<u>22 939</u>	<u>22 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	17 862	16 191
Förutbetalda kostnader	9 974	11 580
Redovisat värde vid årets slut	27 836	27 771

Not 9 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	177 946	264 334
Nordea konton	12 321	22 242
	190 267	286 576

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	19 500 000	19 500 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkorsändring
Lån 3978 89 27750	1,60	3 522 721	3 567 721	2023-09-20
Lån 3978 88 57310		-	2 495 984	
		3 522 721	6 063 705	

Not 12 Kortfr del av långfr skuld till kreditinstitut

	Ränta	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkorsändring
Lån 3978 88 57310	1,85	2 495 984	52 000	2021-10-20
Lån 3978 89 27750		36 000	36 000	
		2 531 984	88 000	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfrittiga. Detta avser lån 3978 88 57310 med villkorsändringsdag 2021-10-20.

Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånet i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet kommer att omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte ska vara några problem att omförhandla lånet hos banken.

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Årets fastighetsskatt 2019	30 425	30 425
Årets fastighetsskatt 2020	30 685	-
Betalat preliminär skatt	-51 497	-24 629
	9 613	5 796

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Överlåtelseavgifter	1 183	-
Momsskulder	-	31 319
	1 183	31 319

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	11 864	26 565
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	37 099	31 420
Upplupna driftkostnader	25 751	14 951
	74 714	72 936

Underskrifter

Göteborg den

Caroline Hanner
Ordförande

Hans Petersson
Ledamot, kassör

Sofie Petrovski
Ledamot, sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den

Fredrik Gunnarsson
Intern revisor