

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasastaden 6:2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Masurbjörken. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården samt soprum och grovsoprum,

Styrelsen

Lars Erland Bruno Sellberg	Ordförande
Lena Camilla Almqvist	Ledamot
Max Richard Erlandsson	Ledamot
Alf Harald Pfeiffer	Ledamot
Jim Keneth Rugsten	Ledamot

Anna Sofia Elvira Henningsson	Suppleant
Gustav Johan Tobias Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sofia Eriksson
Eskil Nilsson

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Suppleant

Valberedning

Agneta Börjesson
Peter Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-25. Extra stämma med anledning av planerade ändringar av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 6:2	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordic BRF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

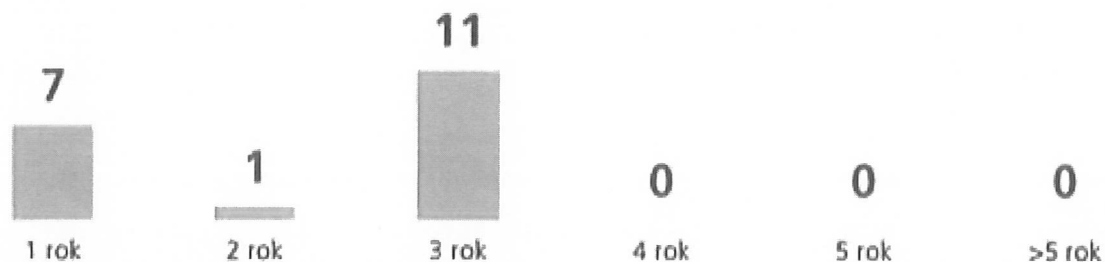
Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 422 m², varav 1 422 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källare med cykelförråd och
snickarbänk samt tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gatufasaden totalrenoverades inklusive ytterportar samt lagning av trapphussteg	2020	Skulle enligt underhållsplanen ha skett 2025 men måste tidigareläggas eftersom delar av den övre fasaden riskerade att lossna, falla ner och skada gatutrafikanter.
Byte av motorer till kakelugnsfläktarna	2020	
Byte av en av takfläktarna	2019	Garantibyte
Nya takfläktar	2018	
Ny torktumlare	2018	
OVK besiktning	2017	
Nytt tvätt torkaraggregat	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TJG Service
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningen utgörs av två hus; det ena har gatufasad medan det andra är ett gårdshus. Gården är gemensam med Brf. Vasastaden 6:1. Det innebär att soprum och grovsoprum delas av båda föreningarna genom en gemensam samfällighetsförening. Husen är byggda 1892 och gatufasaden är som framgått här ovan putsad och försedd med ornament i form av skulpturer. Den har således ett antikvariskt värde och föreningen erhöi i samband med renoveringen bygglov för en färgsättning som bättre tillvaratar dess ursprungliga utseende. Åt gårdssidan är båda byggnaderna tegelklädda och försedda med stora balkonger.

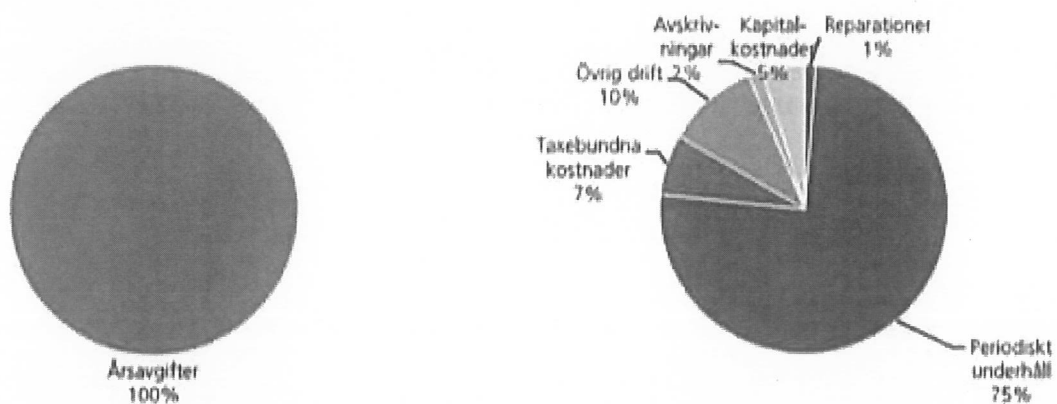
Föreningens ekonomi

Banken bedömer att föreningens ekonomi trots den ökade belåningen är god. Varje år sker amortering av lånen och styrelsens bedömning är, att så länge ränteläget är lågt och inga större överraskningar i underhållsplanen sker, behöver inte avgifterna höjas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 315 256	973 718
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 049 491	1 113 636
Finansiella intäkter	43	6
Ökning av långfristiga skulder	2 914 200	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 704	3 266
	4 001 438	1 116 908
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 130 130	651 288
Finansiella kostnader	155 998	123 380
Ökning av kortfristiga fordringar	760	702
	3 286 888	775 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 029 806	1 315 256
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	714 550	341 539

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den viktigaste händelsen under 2020 var den stora fasadrenoveringen som påbörjades under våren och fortgick in på hösten. Vid upptäckten i början av året att fasadens skick var långt sämre än man tidigare hade trott fanns inget alternativ till en mer omfattande operation. Den stora renoveringen av fasaden som enligt underhållsplanen kunde vänta till 2040 måste göras omedelbart. Alternativet att försöka laga det mest akuta bedömdes vara såväl oklokt som oekonomiskt. Uppdraget att göra arbetet gavs Bricks&Lime under ledning av Henrik Trygg.

Först hackades allt löst puts bort, en mängd rostiga järnhakar och plåtar togs bort och ersattes, innan ny puts kunde appliceras. De många och fina skulpturerna restaurerades och kunde därmed åter fästas säkert i fasaden. Efter att bygglovet erhållits, kunde fasaden få en färg som bättre svarade mot den ursprungliga och med nyanser, så att gatutrafikanter numera kan urskilja skulpturerna och fasadens alla dekorationer. Husets ursprungliga storslagna skönhet är därmed återställd.

Skulpturpartiet över porten har inte fått en lika grundlig restaurering som övriga skulpturer, eftersom den är avsevärt mer lättåtkomlig och därmed lättare att underhålla.

Portarna till hus A och B målades och restaurerades.

En förutsättning för detta arbete var att nya lån togs upp. Först lämnade föreningen Swedbank och fick långt bättre lånevillkor hos Handelsbanken och därtill beviljades föreningen ytterligare lån till fasadrenoveringen. Trots att denna i all sin omfattning kostade över 2 miljoner kronor är ändå inte räntekostnaderna markant högre än tidigare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	723	709
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 082	7 032	7 032	7 032
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	102	110	121	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33	32	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	87	61	63
Soliditet (%)	56	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 287	289	186	248
Nettoomsättning (tkr)	1 049	1 049	1 029	1 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 422 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 135 874	0	0	21 135 874
Fond för yttre underhåll	2 602 203	153 000	0	2 449 203
S:a bundet eget kapital	23 738 077	153 000	0	23 585 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 570 313	-153 000	288 531	-4 705 845
Årets resultat	-2 287 037	-2 287 037	-288 531	288 531
S:a ansamlad förlust	-6 857 350	-2 440 037	0	-4 417 313
S:a eget kapital	16 880 727	-2 287 037	0	19 167 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 287 037
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 417 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	-6 857 350

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll lanspråktas
att i ny räkning överförs

2 494 966
-4 362 384

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 049 196	1 049 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295	64 440
Summa rörelseintäkter		1 049 491	1 113 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 971 322	-563 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 430	-63 618
Personalkostnader	Not 6	-28 378	-23 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 443	-50 443
Summa rörelsekostnader		-3 180 573	-701 731
RÖRELSERESULTAT		-2 131 082	411 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 998	-123 380
Summa finansiella poster		-155 955	-123 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 287 037	288 531
ÅRETS RESULTAT		-2 287 037	288 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	27 948 210	27 998 653
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 948 210	27 998 653
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 948 210	27 998 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 007 628	1 291 604
Summa kortfristiga fordringar		2 007 628	1 291 604
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		48 752	49 467
Summa kassa och bank		48 752	49 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 056 380	1 341 070
SUMMA TILLGÅNGAR		30 004 591	29 339 724

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 135 874	21 135 874
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 602 203	2 449 203
Summa bundet eget kapital		23 738 077	23 585 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 570 313	-4 705 845
Årets resultat		-2 287 037	288 531
Summa fritt eget kapital		-6 857 350	-4 417 313
SUMMA EGET KAPITAL		16 880 727	19 167 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 445 600	10 000 000
Summa långfristiga skulder		6 445 600	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 468 600	0
Leverantörsskulder		29 163	35 706
Skatteskulder		53 314	51 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	127 187	84 688
Summa kortfristiga skulder		6 678 264	171 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 004 591	29 339 724

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	333	333

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 049 171	1 049 171
Öresutjämning	25	25
	1 049 196	1 049 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	64 440
Övriga intäkter	295	0
	295	64 440

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 864	50 944
	Fastighetsskötsel beställning	1 109	1 113
	Sotning	0	10 350
	Hissbesiktning	3 371	0
	Förbrukningsmateriel	1 400	2 183
		57 744	64 590
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	41 143
	Tvättstuga	804	0
	Entré/trapphus	7 718	0
	VVS	8 417	20 900
	Ventilation	6 995	0
	Elinstallationer	8 018	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 091
	Tak	8 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	45 997
		40 077	126 131
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	2 494 966	0
		2 494 966	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 269	26 634
	Värme	144 665	156 922
	Vatten	52 676	47 441
		224 610	230 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 914	28 262
	Självrisk	0	9 100
	Samfällighetsavgift	70 520	52 890
	Kabel-TV	26 340	25 780
		126 774	116 032
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 151	26 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 971 322	563 913
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 813
	Tele- och datakommunikation	5 123	5 442
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Föreningskostnader	912	1 094
	Styrelseomkostnader	6 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 450	0
	Förvaltningsarvode	47 644	46 916
	Administration	34 592	4 022
	Korttidsinventarier	3 395	0
	Konsultarvode	23 156	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 330
		130 430	63 618

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 400	18 400
	Sociala kostnader	9 978	5 357
		28 378	23 757
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 443	50 443
		50 443	50 443
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 632 075	28 632 075
	Utgående anskaffningsvärde	28 632 075	28 632 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-633 422	-582 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 443	-50 443
	Utgående avskrivning enligt plan	-683 865	-633 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 948 210	27 998 653
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 817 738	11 817 738
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		51 000 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 205	133 205
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 205	133 205
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-133 205	-133 205
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-133 205	-133 205
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 574	25 814
	Klientmedel hos SBC	1 981 054	1 265 790
		2 007 628	1 291 604
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 449 203	2 402 578
	Reservering enligt stadgar	153 000	153 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-106 375
	Vid årets slut	2 602 203	2 449 203

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,200 %	0	1 000 000	2088-12-31
Swedbank	1,420 %	0	2 500 000	2088-12-31
Swedbank	1,580 %	0	2 500 000	2088-12-31
Handelsbanken	0,970 %	1 560 000	0	2024-06-30
Handelsbanken	0,900 %	6 354 200	0	2021-03-29
Handelsbanken	0,920 %	5 000 000	0	2023-04-30
Swedbank	1,330 %	0	1 500 000	2088-12-31
Swedbank	1,310 %	0	2 500 000	2088-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		12 914 200	10 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 468 600	0	
		6 445 600	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 342 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	10 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	22 100	3 700
Sociala avgifter	11 140	1 162
Ränta	6 514	10 197
Avgifter och hyror	87 433	69 629
	127 187	84 688

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 skall belysningen i trapphusen bytas och få en automatik. Stängningsmekanismen av dörrarna till trapphus A bör renoveras. Belysningen i portgången skall förbättras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

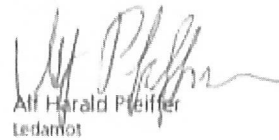
Styrelsens underskrifter

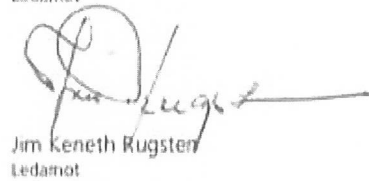
GÖTEBORG den 16 2021


Lars Erland Bruno Sellberg
Ordförande


Lena Camilla Almqvist
Ledamot


Max Richard Erlandsson
Ledamot


Alf Harald Pfeiffer
Ledamot


Jim Kenneth Rugsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 2021


Sofia Eriksson
Intern revisor