

Årsredovisning
för
Brf Brämaregården 7:12
769632-0006

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Brämaregården 7:12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2016-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-11-23.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-04-01.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-04-21 samt extra föreningsstämma 2020-11-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oscar Jonsson	styrelseledamot, ordförande
Daniel Estling	styrelseledamot
Julia Fernandes	styrelseledamot
Amorina Ahlsell	styrelseledamot
Freja Holmberg	styrelseledamot
Christoffer Angelin	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Nils Lagnemo	intern revisor
--------------	----------------

Valberedning

Marcus Olsson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har genom fastighetsförvärv 2016-12-22 förvärvat fastigheten Göteborg, Brämaregården 7:12. På fastigheterna har uppförts flerbostadsadshus med 17 lägenheter. 12 lägenheter upplåts vid verksamhetsårets utgång som bostadsrätter och 5 som hyresrätter.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1 031 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1	rok	1
2	rok	11
3	rok	3
4	rok	2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2%.

Likviditetsbudget

På grund av det regelverk som infördes för bostadsrättsföreningar från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	955 460	840 607
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	960 227	858 725
Förändring kortfristiga fordringar	20 395	0
	980 622	858 725
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	792 845	553 655
Räntekostnader/finansiella kostnader	103 528	99 781
Förändring kortfristiga fordringar	0	24 975
Förändring kortfristiga skulder	76 595	5 461
Amortering av föreningens lån	60 000	60 000
	1 032 968	743 872
Årets kassaförändring	- 52 346	114 853
Utgående kassasaldo	903 114	955 460

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2020 utgör den 1.429 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder efter OVK har genomförts under året samt injustering av ventilationen i fastigheten. Vidare utfördes underhållspolning av avloppsstammar i juni 2020.

Renovering har under året utförts av ett badrum i en hyreslägenhet med anledning av vattenskada. Vattenskadan föranledde ett försäkringsärende. Viss ersättning för arbetet har erhållits.

Vårstäddag har med inhyrd container har utförts av föreningens medlemmar.

En ordinarie och extra föreningsstämma har hållits under 2020.

Styrelsen har hållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten.

En styrelsesuppleant har avgick på grund av flytt och vid extrastämman i november valdes två nya ordinarie ledamöter och en ny styrelsesuppleant in i föreningens styrelse.

Föreningen bytte i december bank för två av föreningens tre banklån. Byte gjordes från Swedbank till Handelsbanken.

Föreningen har upphandlat ny ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel inför år 2021.

Föreningen har under året fått en ny medlem.

Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 15 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 15 medlemmar.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften debiteras säljaren.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot.intäkter) tkr	960	859	853	842
Resultat efter finansiella poster	-154	-13	9	13
Soliditet (%)	53,45	53,44	53,35	53,24
Genomsnittlig årsavgift/bostadsrättsyta kr	711	697	683	683
Lån/m² bostadsyta kr	5 587	5 645	5 703	5 761
Skuldränta (%)	1,80	1,71	1,75	1,79

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 659 565	87 863	-71 223	-12 517	16 663 688
Disposition av föregående års resultat:		58 200	-70 717	12 517	0
Årets resultat				-153 952	-153 952
Belopp vid årets utgång	16 659 565	146 063	-141 940	-153 952	16 509 736

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-141 940
årets förlust	-153 952
	-295 892

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	58 200
i ny räkning överföres	-354 092
	-295 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	871 212	854 453
Övriga rörelseintäkter	2	89 015	4 272
Summa rörelseintäkter		960 227	858 725
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-487 484	-250 982
Driftkostnader	4	-260 950	-259 687
Förvaltningskostnader	5	-44 411	-42 986
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-217 806	-217 806
Summa rörelsekostnader		-1 010 651	-771 461
Rörelseresultat		-50 424	87 264
Finansiella poster			
Räntekostnader		-103 528	-99 781
Summa finansiella poster		-103 528	-99 781
Resultat efter finansiella poster		-153 952	-12 517
Resultat före skatt		-153 952	-12 517
Årets resultat		-153 952	-12 517

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	29 891 647	30 102 504
Fastighetsförbättringar	8	42 500	45 000
Maskiner och inventarier	9	31 141	35 590
Summa materiella anläggningstillgångar		29 965 288	30 183 094

Summa anläggningstillgångar

29 965 288

30 183 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		2 557	23 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 110	18 880
Summa kortfristiga fordringar		21 667	42 062

Kassa och bank

Kassa och bank		903 114	955 460
Summa kassa och bank		903 114	955 460
Summa omsättningstillgångar		924 781	997 522

SUMMA TILLGÅNGAR

30 890 069

31 180 616

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 659 565

16 659 565

Fond för yttre underhåll

146 063

87 863

Summa bundet eget kapital

16 805 628

16 747 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-141 940

-71 223

Årets resultat

-153 952

-12 517

Summa fritt eget kapital

-295 892

-83 740

Summa eget kapital

16 509 736

16 663 688

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10, 11

4 500 000

5 760 000

Summa långfristiga skulder

4 500 000

5 760 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

10

1 260 000

60 000

Leverantörsskulder

16 828

42 554

Revers KB Myran nr 149

8 475 508

8 475 508

Skatteskulder

24 293

46 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

103 704

132 518

Summa kortfristiga skulder

9 880 333

8 756 928

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 890 069

31 180 616

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner & inventarier	10 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	465 631	456 502
Hyresintäkter bostäder	405 581	397 951
	871 212	854 453

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 100
Överlåtelseavgifter	1 182	1 162
Pantsättningsavgifter	1 880	10
Försäkringsersättning	81 923	0
Övriga intäkter	4 030	0
	89 015	4 272

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och -städning	55 664	49 636
Jourkostnader	5 804	8 753
Väghållning och snöröjning	4 827	4 394
Reparationer fastighet	366 677	134 897
Fastighetsförsäkring	30 219	29 893
Fastighetsbeskattning	24 293	23 409
	487 484	250 982

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Elförbrukning	28 462	28 130
Värme	97 802	108 594
Vatten och avlopp	59 614	53 044
Avfallshantering	60 751	55 904
Kabel-TV	14 321	14 015
	260 950	259 687

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	23 820	23 823
Administrativa kostnader	20 591	19 163
	44 411	42 986

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har inte utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 735 075	30 735 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 735 075	30 735 075
Ingående avskrivningar	-632 571	-421 714
Årets avskrivningar	-210 857	-210 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 428	-632 571
Utgående redovisat värde	29 891 647	30 102 504
Taxeringsvärden byggnader	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	19 400 000	19 400 000
Bokfört värde byggnader	17 290 272	17 501 129
Bokfört värde mark	12 601 375	12 601 375
	29 891 647	30 102 504

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående avskrivningar	-5 000	-2 500
Årets avskrivningar	-2 500	-2 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 500	-5 000
Utgående redovisat värde	42 500	45 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 488	44 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 488	44 488
Ingående avskrivningar	-8 898	-4 449
Årets avskrivningar	-4 449	-4 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 347	-8 898
Utgående redovisat värde	31 141	35 590

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,80	90 dgr	0	2 500 000
Swedbank Hypotek	1,34	2020-12-22	0	2 000 000
Swedbank Hypotek	2,11	2021-12-22	1 260 000	1 320 000
Stadshypotek	1,06	2022-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,09	2024-12-30	2 500 000	0
			5 760 000	5 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 260 000	60 000
Amortering åren 2 - 5			240 000	
Amortering efter år 5			5 460 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 700 000	10 700 000
	10 700 000	10 700 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 433	705
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	46 025	76 934
Elkostnad	2 319	2 358
Värmekostnad	13 473	14 267
Vatten- och spillvattenkostnad	14 944	15 326
Avfallshantering	10 109	11 936
Revisorsringen	9 940	5 970
Övriga upplupna kostnader	5 461	5 022
	103 704	132 518

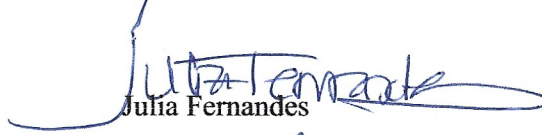
Göteborg 2021 - 03 - 30



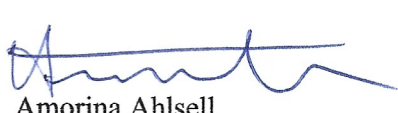
Oscar Jonsson



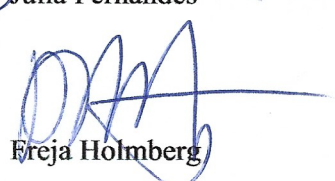
Daniel Estling



Julia Fernandes



Amorina Ahlsell



Freja Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 28



Nils Lagnemo
Revisor