

Årsredovisning för

Brf Göken 7

769636-5415

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen Brf Göken 7, 769636-5415, med säte i Gotlands Län, får härmed avge årsredovisning för sitt andra räkenskapsår som omfattar tiden 2020-01-01 - 2020-12-31.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>	
	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, årsavgifter	632 242	624 909
Resultat exkl avskrivningar	68 726	-4 813
Redovisat resultat	-460 036	-506 449
Balansomslutning	40 053 421	41 061 966
Soliditet %	76	75

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med bildande av bostadsrättsföreningen pågick en totalrenovering av alla lägenheter på fastigheten som slutfördes 2018. Under 2019 har utbyte av utrustning i värmecentral skett. Under detta året har focus varit på trädgården, som fått nya planteringar och utemöbler..

Under året har 5 bostadsrätter bytt ägare.

Eget kapital

Förändringar Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>
Medlemsinsatser	31 284 000
Underhållsfond	100 000
Vid årets utgång	31 384 000
<i>Fritt eget kapital</i>	
Ingående balans	-600 575
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Årets resultat	-460 036
Vid årets utgång	-1 160 611

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna.

Beskrivning av fastigheten;

Adress Brömsebroväg 7 A-B, 9 A-B

Markareal 1 866 kvm

Areal boyta 948 kvm fördelat på 16 lägenheter. 8 st lägenheter har 3 r o k (65,2 kvm) och 8 st lägenheter har 2 r o k (53,3 kvm)

Taxeringsvärde	8 506 000
Var av byggnad	6 400 000
Var av mark	2 106 000

Fastigheten är fullvärde försäkrad genom if, bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas

individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Gotlands Energi	El och fjärrvärme
Gotlands Energikonsult	Fastighetsskötsel vid anrop
Ragnsells	Källsortering
Skattegården Redovisning AB	Redovising och administration
Telia	Kabel TV
CK Städ	Städning av trapphus, tvättstuga och källargångar

Styrelse och övriga funktioner	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janna Bergvall	Ordförande	2021
Katarina Hansen	Ledamot	2021 (fyllnadsval)
Joakim Rosén	Ledamot	2022
Ulrika Larsen	Ersättare	2021
Anna-Karin Karlsson	Revisor	2021
Clas Björnberg	Revisors suppleant	2022
Marie Pfeiffer	Valberedning (Sammankallande)	2021
Alexander Persson	Valberedning	2021

Föreningen har haft 10 protokolförda möten under detta verksamhetsåret.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 1 160 611, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-700 575
Årets resultat	-460 036
Årets avsättning till underhållsfond	-100 000
Summa	-1 260 611

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Årsavgifter lägenheter		630 066	624 864
Övriga rörelseintäkter	2	21 429	45
		<u>651 495</u>	<u>624 909</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-394 125	-244 940
Övriga externa kostnader, administration	4	-43 759	-46 252
Avskrivningar av byggnader		-528 762	-501 636
Utrangerad värmeanläggning		-	-178 633
Rörelseresultat		<u>-315 151</u>	<u>-346 552</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader på banklån		-144 885	-159 897
Resultat efter finansiella poster		<u>-460 036</u>	<u>-506 449</u>
Resultat före skatt		<u>-460 036</u>	<u>-506 449</u>
Årets resultat		<u>-460 036</u>	<u>-506 449</u>

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	39 583 733	40 112 495
		<u>39 583 733</u>	<u>40 112 495</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 583 733</u>	<u>40 112 495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		11 722	5 872
Förutbetalda kostnader		16 214	41 426
		<u>27 936</u>	<u>47 298</u>
<i>Bankmedel</i>		441 752	902 173
Summa omsättningstillgångar		<u>469 688</u>	<u>949 471</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 053 421</u>	<u>41 061 966</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 284 000	31 284 000
Fond för yttre underhåll		100 000	-
		<u>31 384 000</u>	<u>31 284 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-700 575	-94 126
Årets resultat		-460 036	-506 449
		<u>-1 160 611</u>	<u>-600 575</u>
Summa eget kapital		<u>30 223 389</u>	<u>30 683 425</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till SEB	7	9 636 000	10 098 000
		<u>9 636 000</u>	<u>10 098 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 119	19 266
Skatteskulder		25 776	-
Kortfristig skuld SEB	8	102 000	202 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	60 137	59 275
		<u>194 032</u>	<u>280 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 053 421</u>	<u>41 061 966</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), Om inte annat anges, principerna oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset för aktier och fastighet även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet som till exempel lagfart. Förvärv av fastigheten Gotland Visby Göken 7 har skett dels via köp av fastighet men huvudsakligen via bolagsköp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Fördelning av anskaffningskostnaden på de olika komponenterna samt avskrivningstid har skett enligt Sveriges Allmännyttas (tidigare SABO) schablon.

Eftersom byggnaden har upptagits till ett värde som mer motsvarar marknadsvärdet än byggkostnaden, bedöms de redovisningsmässiga avskrivningarna som redogörs enligt nedan mycket väl tilltagna.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år

Latent skatt

En äkta bostadsrättsförening betalar inte skatt på resultatet från den vanliga verksamheten. Hänsyn tas därför ej heller till latent skatt på avvikelser mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheten. Föreningen har förvärvat fastigheten till det skattemässiga värdet 6 430 000 kr och latent skatt på mellanskillnaden mot bokförda värdet har redovisats.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning Radiatorer (10 892) och digitalboxar (7700)	18 592	
Överlåtelseavgifter	2 364	
Pantsättningsavgift	473	
Faktura avgifter		45
Summa	21 429	45

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	7 065	23 413
Städ	40 000	-
Förbrukningsinventarier och material (bla till trädgården)	13 607	-
Reparationer och underhåll (radiatorer)	10 892	-
El	16 024	18 677
Fjärrvärme	108 643	97 506
Vatten och Avlopp	71 101	59 975
Sopor	26 590	24 209
Övr fastighetsomkostnader (bla växter till trädgården)	9 639	-
Fastighetsförsäkringar	17 900	16 391
TV	28 600	4 769
Fastighetsskatt/avgift (2019+2020)	44 064	
Summa	394 125	244 940

Not 4 Övriga kostnader, administration

	2020-12-31	2019-12-31
Programvaror redovisning	587	6 287
Förbrukningsmaterial	-	12 667
Möteskostnader	757	172
Redovisning och administrativförvaltning	38 413	37 517
Bankkostnader	2 490	309
Avg Bolagsverket	1 512	700
	43 759	57 652

Redovisning och administration, avser även hantering vid byte av bostadsrättsinnehavare, för det har föreningen fakturerat ut överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter enligt stadgarna.

Not 5 Resultat avyttrade dotterbolagsaktier

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust avyttrade aktier i Kajsarporten Göken 7 i Visby AB		-20 000
Summa		-20 000

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 754 415	40 754 415
-Nyanskaffning		181 861
-Avyttringar och utrangeringar		-181 861
Vid årets slut	40 754 415	40 754 415

Akkumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-641 920	-143 512
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		3 228
-Omklassificeringar		27 126
-Årets avskrivning	-528 762	-528 762
Vid årets slut	-1 170 682	-641 920
Redovisat värde vid årets slut	39 583 733	40 112 495
Varav mark	9 862 786	9 862 786

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Lån SEB räntesats 1,14% förlängningsdag 2021-11-28	3 335 000	3 335 000
Lån SEB räntesats 1,18% förlängningsdag 2025-01-28	2 463 000	3 333 000
Lån SEB räntesats 1,20% förlängningsdag 2021-12-28	3 430 000	3 430 000
	9 228 000	10 098 000

Två av lånen har förlängningsdag under 2021. Styrelsen anser att det ger en mer rättvisadne bild att dessa lån ändå redovisas som långfristiga. Under året har extra amorteringar skett med 460 000 kr.

Ställda säkerheter för banklån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
SEB lån extraamortering enligt ök under 2020		100 000
SEB lån med förlängningsdatum 2025-01-28	102 000	102 000
	102 000	202 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	2 017	2 203
Fakturerade avgifter januari	53 120	52 072
Beräknad kostnad bokslut och årsredovisning	5 000	5 000
Summa	60 137	59 275

Underskrifter

Visby 2021-05-01

Janna Bergvall
Styrelseordförande

Katarina Hansen
Styrelseledamot

Joakim Rosén
Strelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Anna-Karin Karlsson
Revisor