

Årsredovisning 2020

BRF SANKT JÖRGENS ALLÉ

769610-2800



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SANKT JÖRGENS ALLÉ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-04-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sankt Jörgens Allé 1 och 3, 243:51 på adressen Sankt Jörgens Allé 1, 422 49 Hisings Backa. Föreningen har 50 bostadslägenheter, 20 bostadsrättsgarage samt 36 P-platser, varav 6 besöksplatser. Total bostadsarea 4450 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Christer Andersson	Ordförande
Doris Wennerberg	Vice ordförande
Hans Aronsson	Sekreterare
Tilda Naderi	Styrelseledamot
Pasa Gutic	Styrelsesuppleant
Nils Nilsson	Styrelsesuppleant
John Eriksson	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Jan Högenberg och Cecilia Turesson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

REVISORER

Carina Eriksson Ordinarie revisor Borevision

Arthur Kozak Revisorssuppleant Borevision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

2020-01-30 omsattes ett av föreningens hypotekslån, vilket innebar en lägre ränta.

2020-08-20 upptogs ett kortfristigt lån om 500 000 kr för betalning av installation av laddstationer för el och hybridbilar på föreningens P-platser. Lånet upptogs i avvaktan på utbetalning av beviljat bidrag från Naturvårdsverket. Lånet återbetalades 2020-12-16.

Den av styrelsen beslutade budgeten för 2021 innebär oförändrade årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har förlängt avtalet med A3 om leverans av bredband, TV och fast telefoni att gälla i 3 år fr.o.m. 2020-05-01.

Ett tilläggsavtal har träffats med Riksbyggen om utökad tillsyn och skötsel av föreningens utemiljö att gälla fr.o.m 2021-01-01

ÖVRIGA UPPGIFTER

Efter beslut på föreningsstämman 2020 har installation av laddboxar för laddning av el-och hybridbilar gjorts på samtliga P-platser. Föreningens nettokostnad uppgick till 414 370 kr sedan Naturvårdsverket beviljat föreningen ett investeringsstöd med 50 % av installationskostnaderna.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts i föreningen. Vid besiktningen gjordes bland annat anmärkningar på att det i några lägenheter fanns fläktar som drevs med motor och som riskerade att störa ventilationssystemet. Efter att föreningen åtgärdat bristerna har ventilationsanläggningen godkänts.

Vid den årliga säkerhetsbesiktningen av föreningens lekplats kunde inga fel identifieras.

Under året har ommålning gjorts av samtliga garageportar.

Styrelsen har under året deltagit i samverkansmöten med de tre andra bostadsrättsföreningarna på Sankt Jörgens Park. Syftet med träffarna är att utbyta erfarenheter och diskutera gemensamma förvaltningsfrågor.

Som ett led i att öka säkerheten för de boende och för att förebygga brott är föreningen ansluten till Grannsamverkan. Grannsamverkan sker i samarbete mellan de boende och polisen för att göra bostadsområdet mindre attraktivt för brottslig verksamhet.

Året har varit starkt präglad av Coronaepidemien som gjort att de årligen återkommande föreningsdagarna har blivit inställda.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 689	3 587	3 581	3 575
Resultat efter fin. poster	719	498	444	557
Soliditet, %	65	64	63	62
Yttre fond	2 531	2 295	2 061	1 834
Taxeringsvärde	78 200	78 200	64 200	64 200
Bostadsyta, kvm	4 450	4 450	4 450	4 450
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762	762	762	762
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 661	7 801	8 053	8 417
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,71	2,08	-
Belåningsgrad, %	34,95	35,50	36,44	37,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	58 145	-	-	58 145
Fond, yttre underhåll	2 295	-	236	2 531
Balanserat resultat	2 473	498	-236	2 735
Årets resultat	498	-498	719	719
Eget kapital	63 411	0	719	64 129

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 735
Årets resultat	719
Totalt	3 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Att från yttre fond i anspråk ta	-126
Balanseras i ny räkning	3 279
	3 453

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 689	3 587
Rörelseintäkter		6	0
Summa rörelseintäkter		3 695	3 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 421	-1 482
Övriga externa kostnader	8	-98	-137
Personalkostnader	9	-126	-111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782	-760
Summa rörelsekostnader		-2 427	-2 490
RÖRELSERESULTAT		1 268	1 097
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-549	-604
Summa finansiella poster		-549	-599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		719	498
ÅRETS RESULTAT		719	498

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	97 531	97 783
Summa materiella anläggningstillgångar		97 531	97 783
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 97 531	 97 783
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	22
Övriga fordringar	12	1 393	985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	165	158
Summa kortfristiga fordringar		1 587	1 165
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 587	 1 165
 SUMMA TILLGÅNGAR		 99 119	 98 948

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 145	58 145
Fond för yttre underhåll		2 531	2 295
Summa bundet eget kapital		60 676	60 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 735	2 473
Årets resultat		719	498
Summa fritt eget kapital		3 453	2 971
SUMMA EGET KAPITAL		64 129	63 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 369	34 091
Summa långfristiga skulder		27 369	34 091
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 722	622
Leverantörsskulder		223	189
Skatteskulder		140	136
Övriga kortfristiga skulder		-5	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	540	505
Summa kortfristiga skulder		7 621	1 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 119	98 948

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sankt Jörgens Allé har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,92 %
Fastighetsförbättringar	3,33-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	87	95
Laddboxar	117	1
Årsavgifter, bostäder	3 390	3 390
Övriga intäkter	6	5
Övriga årsavgifter	95	94
Summa	3 695	3 587

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	49	57
Fastighetsskötsel	305	344
Snöskottning	43	60
Trädgårdsarbete	21	34
Övrigt	0	8
Summa	418	504

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	52	73
Summa	52	73

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Ommålning garageportar	51	0
OVK	75	0
Stamspolning	0	64
Summa	126	64

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	50	44
Sophämtning	63	75
Uppvärmning	334	342
Vatten	129	120
Summa	575	582

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	121	139
Fastighetsförsäkringar	57	51
Fastighetsskatt	71	69
Summa	250	259

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	8	23
Kameral förvaltning	44	44
Revisionsarvoden	13	16
Övriga förvaltningskostnader	33	55
Summa	98	137

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	14	20
Styrelsearvoden	112	91
Summa	126	111

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	548	603
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	549	604

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	105 008	104 813
Årets inköp*	531	196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 539	105 008
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 226	-6 465
Årets avskrivning	-782	-760
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 008	-7 226
Utgående restvärde enligt plan	97 531	97 783
I utgående restvärde ingår mark med <i>*Avser laddboxar</i>	31 950	31 950
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000	55 000
Taxeringsvärde mark	23 200	23 200
Summa	78 200	78 200
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedel	1 324	918
Skattekonto	69	68
Summa	1 393	985
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	11	12
Fastighetsskötsel	56	56
Försäkringspremier	65	62
Förvaltning	20	11
Räntor	0	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9
Summa	165	158

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	1,11 %	5 150	5 400
Stadshypotek	2020-01-30	1,21 %		5 435
Stadshypotek	2023-06-01	2,28 %	5 785	5 915
Stadshypotek	2025-06-01	2,67 %	5 871	6 003
Stadshypotek	2022-12-01	2,08 %	5 700	5 760
Nordea Hypotek	2021-10-20	0,71 %	6 150	6 200
SEB	2022-01-28	0,69 %	5 435	
Summa			34 091	34 713

Varav kortfristig del av skuld

6 722

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Skulden beräknas vara 30 986 tkr efter 5 år.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	298	298
Löner	88	68
Sociala avgifter	19	15
Uppvärmning	48	48
Utgiftsräntor	40	31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29
Summa	540	505

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	46 500	46 500
Summa	46 500	46 500

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Christer Andersson
Ordförande

Doris Wennerberg
Vice ordförande

Hans Aronsson
Sekreterare

Tilda Naderi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Carina Eriksson
Revisor