

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för BRF Skanstorget i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BRF Skanstorget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Styrelsen jobbar aktivt för att bibehålla hög kvalitet i vår boendemiljö. Alla renoveringar och förbättringar i fastigheten görs med målet att höja imagen samt återskapa den äldre charmen i fastigheten. Styrelsen ser allt vårt arbete på lång sikt. Vi arbetar både med att minska utgifter, likväl som att höja intäkter.

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:25 – 23:28 i Göteborg samt tillhörande mark. Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter (varav 2 st med hyresrätt) och 10 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4 649 kvm, varav 4 504 kvm bostadsrätter och 145 kvm hyresrätter.

Totala lokalytan är 796 kvm.

Enligt objektlistan fördelar sig ytor och intäkter på följande sätt (hyrorna inkluderar värmetillägg samt fastighetsskatteavgift för lokaler):

	Yta m2	Intäkt
Bostadsrätter	4 504	2 894 508
Hyresrätter	145	131 196
Lokaler	796	1 271 040

Byggnadernas sammanlagda yta enligt taxeringsbeskedet är 5 346 m2.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skanstorget 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A samt 6B. Skanstorget 4C innehåller lokalyta samt tvättstuga.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 1 r o k
34 st 2 r o k
22 st 3 r o k
2 st 4 r o k

Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Lokalnr	Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
1161	Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore
1180	Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
1121	Butik	238	2020-06-30	Yogayama
1144	Lager	110	2020-09-30 Uppsagd	Tele-Hå
1123	Förråd	31	2020-12-31	Skräddare Samuel
1178	Restaurang	53	2020-12-31	Benne Pasta
1179	Kontor	89	2021-01-31	BeTe Konsulttjänster AB
1177	Restaurang	55	2021-09-30	Meat the Greek
1119	Butik	37	2021-12-31	Rapid Fix
1158	Restaurang	141	2022-01-14	Burgersson

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader, förutom två lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal upp. Lokalen skall omvandlas till kontorslokal.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget tecknades 2011-01-01 för att garantera samtliga medlemmar fullgott skadeskydd. Medlemmarna ansvarar för eventuell självrisk.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. /1

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens styrelse har reviderat underhållsplanen och konverterat till en mer användarvänlig digital version. Underhållsplanen sträcker sig till år 2048.

Under året har soprum för några av våra lokalinnehavare byggts på 3'ans gård.

Styrelsen har även startat planeringen av en uppsagd lagerlokal på mittengården, för omvandling till kontorslokal med väsentligt högre hyra. Renoveringsarbetet beräknas starta efter semestern.

Föreningen har fortsatt arbetet med sanering av råttor med en ny entreprenör, då problemen visat sig vara större än väntat.

Som ett led i styrelsens arbete att förbättras föreningen ekonomi hölls i maj ett informationsmöte gällande vindskonvertering. På årsstämman röstades dock förslaget om fortsatt arbete med vindskonvertering ner med knapp majoritet. Därmed är arbetet nerlagt.

Styrelsen har sagt upp nuvarande entreprenör för fastighetsskötsel och städ då vi ej varit nöjda med arbetet. Efter uppsägning har en engångspost på ca 200 tkr inkommit pga ofakturerade städavgifter som ackumulerats över 1-2 år vilket belastar årets resultat negativt.

Nytt avtal är tecknat med FF fastighetsservice för både städ och fastighetsskötsel med start i maj 2020.

Tvättstugan har renoverats med nya tvättmaskiner och torkskåp med låg energiförbrukning.

Inga justeringar av avgifter har genomförts under räkenskapsåret och avgifterna uppgår i genomsnitt till 677 kr/m².

Eftersom föreningen under flera år har haft ett positivt kassaflöde tack vare många åtgärder för att öka intäkter och sänka utgifter, anser styrelsen att man stabiliserat föreningens ekonomi på en bra nivå. Styrelsen har därför justerat ner månadsavgiften för alla bostadsrätter med 5 % från och med den 1 januari 2020.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB ekonomisk förvaltning
Värme	Göteborg Energi
El	Din El
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsskötsel	RB fastighetsservice AB
Städning	RB fastighetsservice AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB
Sopsug	Envac

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under senaste åren har följande periodiskt/planerat underhåll, reparationer samt investeringar gjorts.

Åtgärd	År	Underhåll /investering	Kommentar
Byte av maskinpark tvättstuga	2019	Underhåll	Tvättmaskin + torkskåp
Fasadrenovering nedre fasad 5-6	2019	Underhåll	Yogayama
Skadedjurssanering, råttor	2019	Underhåll	Källare och gårdar, ny entreprenör
Byggnation soprum	2019	Investering	Skanstorget 3
Fläkt installation	2018	Underhåll	4A/5A från Burgersson
Skadedjurssanering, råttor	2018	Underhåll	Källare och gårdar
Konvertering av lagerlokal till restaurang	2018	Investering	3A, Benne Pasta
Installation av wallpads	2018	Investering	Alla trappuppgångar
Konvertering av förråd till barnvagnsrum	2017	Investering	
Konvertering av lagerlokal till kontorsyta	2017	Investering	3B, Bete Konsulttjänster
Spolning dagvattenavlopp 6A	2017	Underhåll	
Renovering trapphus	2017	Underhåll / Investering	Inkl. byte av strömbrytare.
Installation av automatiska portöppnare	2016	Investering	Alla portiker samt 4A trapphus.
Byte fönster trapphus	2016	Underhåll	4A
Byte balkongdörrar	2016	Underhåll	3A mot gården
Renovering hissar	2016	Underhåll / Investering	3A och 6A
Tvätt fasad	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Lagning av puts	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Komplettering nya balkonger	2016	Investering	5 st
Förstudie gård- och vindsprojekt	2016-2017	Investering	
Fönsterrenovering	2016	Underhåll	Alla byggnader (ej lokaler)
Åtgärder fukt trapphus 6B	2016	Underhåll	
Åtgärder fukt källare, 6A	2016	Underhåll	

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. I stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 99 medlemmar samt vid årets slut 99. Tillkommande medlemmar under året har varit 11 samt avgående 11.

Under året har 7 lägenheter överlåtits (jmf 2018: 12). Köpeskillingen var i genomsnitt 66 939 kr (jmf 2018: 65 464) kr per m². En ökning med 2,3% sedan förra året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dag Eliasson	Ordförande
Magnus Nilsson	Ledamot
Erik Rodhe	Ledamot
Anna-Pia Eklöw	Ledamot
Sofia Stave Slevdal	Ledamot, sekreterare
Julian Ademius	Suppleant
Tobias Julin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Under året har revisionen skötts av Borevision och de utser själva revisor och suppleant.

Valberedning har varit Sarah Callton, Christopher Wassberg och Robert Colliander, valda av stämman.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 439	4 338	4 094	4 076	3 811
Resultat efter finansiella poster	-122	535	-268	-2 212	300
Balansomslutning	72 757	77 945	77 086	78 012	72 405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	677	677	677	677	677
Underhållsfond	629	524	0	1 640	1 251
Soliditet i %	68	64	64	62	60

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 126 293			40 126 293
Kapitaltillskott	4 662 506			4 662 506
Upplåtelseavgifter	9 105 448			9 105 448
Fond för yttre underhåll	523 871		104 700	628 571
S:a bundet eget kapital	54 418 118	0	104 700	54 522 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 366 083	535 208	-104 700	-4 935 576
Årets resultat	535 208	-535 208	-121 531	-121 531
S:a ansamlad förlust	-4 830 876	0	-226 231	-5 057 107
S:a eget kapital	49 587 242	0	-121 531	49 465 711

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt disposition ur med 595 300 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 935 575
Årets resultat	<u>-121 531</u>
	-5 057 107

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-5 057 107 <i>m</i>
---------------------	---------------------

Brf Skanstorget i Göteborg

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 439 388	4 338 162
Övriga rörelseintäkter	Not 2	55 638	21 655
Summa rörelseintäkter		4 495 026	4 359 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 653 978	-2 361 566
Underhållskostnader	Not 4	-595 300	-176 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 272	-185 961
Personalkostnader	Not 6	-170 739	-146 571
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-848 625	-838 724
Summa rörelsekostnader		-4 492 915	-3 708 951
Rörelseresultat		2 111	650 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 867	14 920
Resultat från långfristigt värdepappersinnehav		0	50 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-147 509	-170 074
Summa finansiella poster		-123 642	-104 519
Resultat efter finansiella poster		-121 531	546 348
Skatt på fondförsäljning	Not 10	0	-11 140
Årets resultat		-121 531	535 208

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 12 66 489 443 67 322 737

Inventarier

Not 13 75 035 10 862

66 564 478 67 333 598

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 2 000 000 2 000 000

2 000 000 2 000 000

Summa anläggningstillgångar

68 564 478 69 333 598

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 48 994 8 499

Övriga fordringar

Not 16 1 006 864 3 474 041

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 261 232 228 694

1 317 090 3 711 234

Kortfristiga placeringar

Not 18 1 919 974 4 900 000

Kassa och bank

955 325 0

Summa omsättningstillgångar

4 192 389 8 611 234

Summa tillgångar

72 756 867 77 944 832

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Underhållsfond

53 894 247

53 894 247

628 571

523 871

54 522 818

54 418 118

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 935 576

-5 366 083

Årets resultat

-121 531

535 208

-5 057 107

-4 830 876

Summa eget kapital

49 465 711

49 587 242

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

21 580 000

26 664 613

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

240 000

0

Leverantörsskulder

155 327

248 261

Skatteskulder

32 839

20 488

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

674 196

711 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

608 794

712 398

1 711 156

1 692 977

Summa skulder

23 291 156

28 357 590

Summa Eget kapital och skulder

72 756 867

77 944 832

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod är 72 år.

Ombyggnader

Ombyggnader skrivs av med 1,5% på kvarvarande nyttjandeperiod 53 år.

Bredbandsinstallation skrivs av med 10%, hissförbättringar med 3,33%, balkonger med 3,33%, lokalombyggnad med 3,33% och antika foder och lister med 5%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *m*

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 894 508	2 894 508
Hyror	1 464 480	1 348 927
Övriga intäkter	80 400	94 727
	4 439 388	4 338 162
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vidarefakturerings Brf Skansen Pärlean	44 767	0
Återbäring Länsförsäkringar	7 316	10 722
Övriga intäkter	3 555	10 933
	55 638	21 655
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	585 062	233 003
Reparationer	266 193	350 178
El	114 268	120 375
Uppvärmning	602 915	623 667
Vatten	172 467	149 684
Sophämtning	256 159	227 120
Övriga avgifter	163 769	155 263
Förvaltningsarvoden	110 524	146 612
Övriga driftskostnader	382 621	355 666
	2 653 978	2 361 566
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	7 671	26 188
VVS	129 361	0
El och tele	0	149 941
Byggnad utvändigt	175 250	0
Utrustning	283 018	0
	595 300	176 129
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	195 016	162 396
Övriga externa kostnader	29 256	23 565
	224 272	185 961
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	129 925	112 625
Sociala kostnader	40 814	33 946
	170 739	146 571
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	833 293	833 293
Inventarier	15 332	5 431
	848 625	838 724
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	23 867	14 920
	23 867	14 920
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	146 749	169 374
Övriga finansiella kostnader	760	700
	147 509	170 074
Not 10 Skatt på fondförsäljning		
Skatt försäljning av fonder	0	11 140
	0	11 140
Not 11 Årets resultat		
Redovisat resultat	-121 531	535 208
Avsättning till underhållsfond	-700 000	-700 000
Disposition ur underhållsfond	595 300	176 129
Resultat efter underhållspåverkan	-226 231	11 337

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	62 675 157	61 200 157
Årets investeringar	0	1 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 675 157	62 675 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 288 896	-11 455 603
Årets avskrivningar	-833 293	-833 293
Utgående avskrivningar	-13 122 189	-12 288 896
Bokfört värde byggnader	49 552 968	50 386 262
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	66 489 443	67 322 737
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	53 800 000	48 200 000
Byggnad - lokaler	6 566 000	4 954 000
	60 366 000	53 154 000
Mark - bostäder	92 200 000	72 200 000
Mark - lokaler	3 572 000	2 194 000
	95 772 000	74 394 000
Taxeringsvärde totalt	156 138 000	127 548 000
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	87 722	87 722
Årets investeringar	79 505	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 227	87 722
Ingående avskrivningar	-76 860	-71 429
Årets avskrivningar	-15 332	-5 431
Utgående avskrivningar	-92 192	-76 860
Bokfört värde	75 035	10 862
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Hjerta, Espiria SICAV (f.d. Monyx Fund)	2 000 000	2 000 000
Marknadsvärde 2019-12-31: 2 037 539 kr	2 000 000	2 000 000

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	48 994	4 956
Övriga kundfordringar	0	3 543
	48 994	8 499

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	960 108	3 420 635
Skattekonto	46 756	53 406
	1 006 864	3 474 041

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	232 172	225 380
Upplupna intäkter	29 060	3 314
	261 232	228 694

Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Marginalen Bank	2019-09-25	2020-09-25	12 mån	1,30%	960 450
Collector	2019-11-27	2020-05-27	6 mån	1,00%	959 524
					1 919 974

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788893651	0,59%	2021-03-17	9 820 000	240 000
Nordea	39788901905	0,31%	2020-05-28	6 000 000	0
Nordea	39788901913	0,31%	2020-05-29	6 000 000	0
				21 820 000	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 580 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 620 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

28 600 000

28 600 000

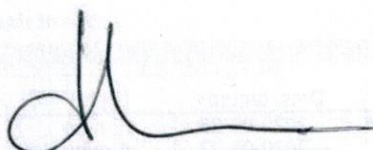
Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	240 000	0
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	22 014	59 648
Övriga kortfristiga skulder	652 182	652 182
	674 196	711 830
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	901	10 254
Övriga upplupna kostnader	234 029	358 521
Förutbetalda hyror och avgifter	373 864	343 623
	608 794	712 398

Göteborg 8/4 2020



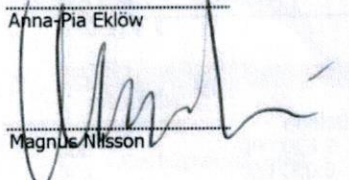
 Anna Pia Eklöv



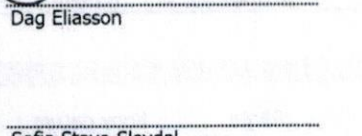
 Dag Eliasson



 Erik Rodhe

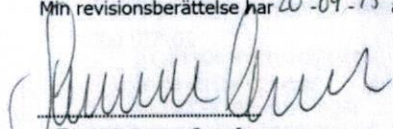


 Magnus Nilsson



 Sofia Stave-Slevdal

Min revisionsberättelse har 20-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Susanne Andersson
 BoRevision AB