

Årsredovisning

för

Brf Solen 1

769619-0151

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Solen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-07-02. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Biskopsgården 81:1 i Göteborgs kommun med adress Varmfrontsgatan 10. Byggnaden är uppförd 2010 och består av ett punkthus i åtta plan samt källare. I källarplan finns ett förråd per lägenhet. Fastighetens värdeår är 2010.

Föreningen upplåter 48 stycken lägenheter med bostadsrätt och 19 stycken garage samt 20 stycken parkeringsplatser med hyresrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3784 kvm varav 3284 kvm utgör bostadsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

I byggnadens botten finns gästlägenhet med relaxavdelning, cykelförråd, undercentral, soprum/återvinning och garage.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Föreningen delar på kostnader (50%) för gård och garage med Brf Solen 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Styrelsen

Ola Lindqvist
Isak Lång
Lars-Gunnar Peterson
Anita Railovaara
Haris Kulaglic

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 15 juni 2020.

Revisorer

JPA Revision AB, ordinarie revisor, extern
Peter Salomonsson, ordinarie intern

Valberedning

Lena Nylén
Annette Lundgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har mycket varit annorlunda på grund av pandemin Covid 19.

Delar av verksamheten har gått på sparlåga vad gäller arbete som skulle ha genomförts där flera behöver vara involverade.

I början av 2020 genomfördes Radonmätning i fastigheten. Dosorna var utplacerade under 2 månader. Därefter skickades de in för analys. Resultatet sammanvägt blev 40 där normen är 200.

Städdagar höst och vår har vi som brukligt haft tillsammans med Solen 2. Om än med något färre deltagare pga. Covid 19.

Därutöver arbetar trädgårdsgruppen idogt med att hålla kringliggande ytor ansade och klippta. Vi tackar dem ALLA för alla timmar de lägger ned i detta arbete.

Under våren la styrelsen tid på att ta in förslag på hur vi skall kunna förändra planteringarna framför huset så att de på sikt inte behöver så mycket regelbunden skötsel. Därefter gick offertförfrågan ut till 4 st bolag. Styrelsen valde till sist offert från Rex entreprenad som fick uppdraget.

Under oktober månad utförde de arbetet med förändring av planteringarna.

Nu ser vi tiden an och tror att det inom några år skall vara mer lättskött.

Den traditionella "glöggträffen" i entrén ställdes in i december 2020.

Under året har några träffar med representanter för Solen 2 ägt rum där frågor rörande, snöröjning, sopning, julgranar, garageport, städdagar och övriga frågor omkring vår gemensamhetsanläggning, innergården i synnerhet, behandlats.

Underhåll

Underhållsplanen uppdaterades i september och omfattar nu tiden 2021 - 2051.

Vi har fått skjuta på en del målningsarbete av ett par plåtdörrar och målning av husets sockel, den vita delen av huset närmast marken.

Tanken var också att sätta upp någon form av spalje/plank och skaffa ny sittgrupp på innergården.

Dessa arbeten är planerade att genomföras under 2021

De följande åren är det i planen några lättare uppgifter som skall genomföras.

2022 Ex. dammbindning av alla betonggolv

2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) krav på genomförande var 6:e år

2025 Energideklaration genomförs var 10 år

Kontroll av pumpar fjärrvärme/varmvatten

Stora åtagande väntar oss 2030 då hela fastigheten enligt plan skall gås igenom

Kostnadsberäknat till 4,5 - 5 miljoner

Föreningens ekonomi

Primär sköter föreningens ekonomiska förvaltning och Anne Pettersson är vår kontaktperson hos dem.

Den respons hon ger oss är styrelsen mycket nöjd med.

Föreningens ekonomi är stabil och kostnaderna har legat på planerad nivå vilket ger oss möjlighet att låta avgifterna vara oförändrade och att långsiktigt minska våra lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 63

Antal medlemmar vid årets slut 63

Under verksamhetsåret har 1 (2) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 439	2 439	2 440	2 439
Resultat efter finansiella poster	458	376	352	384
Soliditet (%)	68,2	67,2	66,5	65,5
Årsavgifter, kronor per kvm	660	660	660	660
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	7 622	7 905	8 104	8 446

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 730 000	1 839 778	178 887	375 984	54 124 649
Avsättning fond enl stadgar/UH-plan		275 000	-275 000		0
Balanseras i ny räkning			375 984	-375 984	0
Årets resultat				458 277	458 277
Belopp vid årets utgång	51 730 000	2 114 778	279 871	458 277	54 582 926

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	279 871
årets vinst	458 277
	738 148
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	275 000
i ny räkning överföres	463 148
	738 148

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 439 354	2 439 204
Övriga rörelseintäkter		2 320	6 611
Summa rörelseintäkter		2 441 674	2 445 815
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-783 548	-743 916
Övriga externa kostnader	4	-108 532	-120 640
Personalkostnader		-58 211	-58 211
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 945	-652 945
Summa rörelsekostnader		-1 603 236	-1 575 712
Rörelseresultat		838 438	870 103
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 161	-494 119
Summa finansiella poster		-380 161	-494 119
Resultat efter finansiella poster		458 277	375 984
Resultat före skatt		458 277	375 984
Årets resultat		458 277	375 984
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		458 277	375 984
Avsättning till fond yttre underhåll		-275 000	-275 000
Anspråktagande av fond yttre underhåll			
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		183 277	100 984

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	78 962 026	79 599 195
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 890	23 666
Summa materiella anläggningstillgångar		78 969 916	79 622 861

Summa anläggningstillgångar

78 969 916

79 622 861

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		39 046	38 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 048	81 292
Summa kortfristiga fordringar		122 094	119 450

Kassa och bank

Kassa och bank		942 088	849 514
Summa kassa och bank		942 088	849 514
Summa omsättningstillgångar		1 064 182	968 964

SUMMA TILLGÅNGAR

80 034 098

80 591 825

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 730 000	51 730 000
Fond för yttre underhåll	7	2 114 778	1 839 778
Summa bundet eget kapital		53 844 778	53 569 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		279 871	178 887
Årets resultat		458 277	375 984
Summa fritt eget kapital		738 148	554 871
Summa eget kapital		54 582 926	54 124 649
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 100 060	25 030 060
Summa långfristiga skulder		24 100 060	25 030 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	930 000	930 000
Leverantörsskulder		35 536	100 201
Skatteskulder		79 256	77 118
Övriga skulder		697	9 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 623	320 212
Summa kortfristiga skulder		1 351 112	1 437 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 034 098	80 591 825

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har ingen anställd personal.

Personalkostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100	2113
Markanläggning	Linjär plan	20	2036
Inventarier	Linjär plan	5	2021

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-2 167 224	-2 167 224
Hyror garage och parkeringsplatser	-168 450	-168 300
Kabel-TV	-103 680	-103 680
	-2 439 354	-2 439 204

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/tjänster	64 316	47 056
Löpande underhåll	179 395	117 115
El	100 441	99 560
Värme	107 401	160 432
Vatten	88 414	90 115
Sophämtning	42 732	42 525
Kabel-TV	106 782	106 366
Försäkring	35 364	31 758
Fastighetsavgift/skatt	40 252	39 004
Förbrukningsmaterial	18 451	9 985
	783 548	743 916

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	13 423	20 031
Arvode förvaltningsavtal	76 980	74 521
Övriga förvaltningskostnader	17 504	21 400
Konsultarvoden	625	4 688
	108 532	120 640

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 106 035	84 106 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 106 035	84 106 035
Ingående avskrivningar	-4 506 840	-3 869 671
Årets avskrivningar	-637 169	-637 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 144 009	-4 506 840
Utgående redovisat värde	78 962 026	79 599 195
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	38 598 000	38 598 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	47 598 000	47 598 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde lokaler	598 000	598 000
	47 598 000	47 598 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 882	78 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 882	78 882
Ingående avskrivningar	-55 216	-39 440
Årets avskrivningar	-15 776	-15 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 992	-55 216
Utgående redovisat värde	7 890	23 666

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	1 839 778	1 564 778
Avsättning enligt UH-plan/stadgar	275 000	275 000
	2 114 778	1 839 778

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek	0,81	2023-09-25	10 260 000	350 000	9 910 000
Swedbank Hypotek	2,08	2022-11-25	7 300 060	220 000	7 080 060
Swedbank Hypotek	1,80	2025-11-25	8 400 000	360 000	8 040 000
Avgår nästa års amortering			-930 000		-930 000
			25 030 060	930 000	24 100 060
Planenlig amortering 2-5 år ca					3 720 000

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	32 500 000	32 500 000
	32 500 000	32 500 000

Göteborg 2021-03-30


Anita Railovara


Ola Lindqvist


Isak Lång

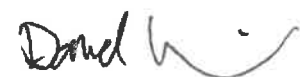

Lars-Gunnar Peterson

Haris Kulagic



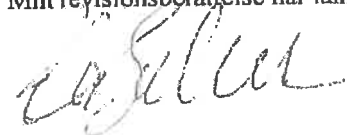
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

JPA Revision AB



Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-27



Peter Salomonsson
Ordinarie intern