

Brf Alfhemsgatan №5

Årsredovisning

Avser föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-07-01 -- 2020-12-31

757200-0243
Göteborg



Styrelsen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-12-31.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att i största möjliga mån bevara fastighetens ursprungliga stil och karaktär.

Föreningen registrerades 1943-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979-03-28.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-12-12

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ello Lundgren	styrelseledamot, ordförande
Niclas Fransson	styrelseledamot, vice ordförande och sekreterare
William Stenström	styrelseledamot, kassör
Lars-Åke Ramde	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
Sarah Bronsman	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning
Sofie Stjerneman	styrelseledamot, medlemsinfo.

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

Föreningens styrelse har hållit femton protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Kjell Eriksson	auktoriserad revisor, Revisorsringen Sverige AB	
Linnéa Kjällerström	förtroendevald revisor	(avflyttad)

Valberedning

Carl-Johan Kjällerström	sammankallande
Therese Bronsman	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 9:4 med adress Alfhemsgatan 5 / Olivedalsgatan 18. På fastigheterna har uppförts flerbostadshus omfattande 37 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.226,5 m², samt fyra lokaler om 176,5 m². Fastigheten har värdeår 1940.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	15
	2 rok+kam	17
	4 rok+kam	5

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m ² :	Löptid:
L1 Psykolog	22,5	2024-04-30
L2 Fotostudio	66,0	2024-02-28
L3 Skräddare	53,0	2024-04-30
L4 Frisörverksamhet	35	2022-06-30

Hyresgästerna till lokalerna är fortgående föremål för omförhandling av hyran för att uppnå marknadsmässig nivå.

Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2019-2020	2018-2019
Ingående kassasaldo	1 006 363	748 683
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 046 121	1 326 535
Finansiella intäkter	0	113
Förändring kortfristiga fordringar	0	3 384
Förändring kortfristiga skulder	32 859	39 467
	2 078 980	1 369 499
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 624 423	1 068 080
Räntekostnader/finansiella kostnader	45 493	43 739
Förändring kortfristiga fordringar	25 606	0
Anskaffning anläggningstillgång	187 233	0
Amortering av föreningens lån	500 000	0
	2 382 755	1 111 819
Årets kassaförändring	- 303 775	257 680
Utgående kassasaldo	702 588	1 006 363

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen utrett utvändig målning av fönster och trapphus och därutöver hanterat det löpande arbetet som uppkommit.

Räkenskapsåret har varit förlängt.

Tvättstugan har renoverats med putsning av kakelgolv, ommålning av väggar och tak, utbyte av två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och två stycken torkskåp till helt nya maskiner. Därutöver har två nya tvättvagnar införskaffats till tvättstugan.

Utemöbler på gården har tvättats och stenplattorna under har högtrycktvättats.

Styrelsen har gått igenom underhållsplanen.

OVK-godkännande erhållet.

Sarah Bronsman har tillträtt som styrelseledamot.

Viktiga händelser efter årets slut

Styrelsen har tagit beslut om nya lås till samtliga gemensamma dörrar som en följd av dels inbrott i förrådsutrymme och klotter i allmänna utrymmen. Det nya låssystemet är digitalt och digitala nycklar används. Digitala nycklar som enkelt kan koder om för det fall att nycklar går förlorade. Nycklarna som innehåller tagg är kompatibla med porttelefon.

Medlemsinformation

Föreningens 37 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 56 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 57 medlemmar.

Under året har sju överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tot.intäkter) tkr	2 046	1 327	1 320	1 313
Resultat efter finansiella poster	173	92	134	159
Soliditet (%)	46,8	41,0	40,3	38,4
Årsavgift / m ² bostadsyta	419	419	419	419
Lån / m ² bostadsyta kr	1 078	1 302	1 302	1 302
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,9	1,5	1,4	1,4
Värmekostnad / m ² totalyta kr	152	109	113	112
Vattenkostnad / m ² totalyta kr	47	29	19	36
Elkostnad / m ² totalyta kr	14	11	10	9
Genomsnittlig hyresnivå / m ² lokaler	2 731	1 732	1 747	1 729
Lokalhyresintäkternas andel av totala intäkter (%)	25	24	24	24

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	670 000	2 089 177	-638 048	91 654	2 212 783
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-158 346	-91 654	0
Årets resultat				172 718	172 718
Belopp vid årets utgång	670 000	2 339 177	-796 394	172 718	2 385 501

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-796 395
årets vinst	172 718
	-623 677

behandlas så att till underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning överföres	-873 677
	-623 677

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-12-31 (18 mån)	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 936 403	1 276 718
Övriga rörelseintäkter		109 717	49 817
Summa rörelseintäkter		2 046 120	1 326 535
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-821 160	-480 090
Driftskostnader	4	-582 150	-422 899
Förvaltningskostnader	5	-129 524	-105 766
Personalkostnader	6	-91 588	-59 325
Avskrivningar		-203 487	-123 175
Summa rörelsekostnader		-1 827 909	-1 191 255
Rörelseresultat		218 211	135 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	113
Räntekostnader		-45 493	-43 739
Summa finansiella poster		-45 493	-43 626
Resultat efter finansiella poster		172 718	91 654
Resultat före skatt		172 718	91 654
Årets resultat		172 718	91 654

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	4 140 526	4 296 655
Maskiner och inventarier	8	171 017	5 016
Installationer	9	30 190	56 316
Summa materiella anläggningstillgångar		4 341 733	4 357 987
Summa anläggningstillgångar		4 341 733	4 357 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		473	1 162
Övriga fordringar		4 186	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 900	24 587
Summa kortfristiga fordringar		51 559	25 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		702 588	1 006 363
Summa kassa och bank		702 588	1 006 363
Summa omsättningstillgångar		754 147	1 032 316
SUMMA TILLGÅNGAR		5 095 880	5 390 303

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		670 000	670 000
Underhållsfond		2 339 178	2 089 178
Summa bundet eget kapital		3 009 178	2 759 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-796 395	-638 049
Årets resultat		172 718	91 654
Summa fritt eget kapital		-623 677	-546 395
Summa eget kapital		2 385 501	2 212 783
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	0	2 900 000
Summa långfristiga skulder		0	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		2 400 000	0
Leverantörsskulder		52 014	10 568
Skatteskulder		10 963	8 472
Övriga skulder		10 823	6 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	236 579	252 100
Summa kortfristiga skulder		2 710 379	277 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 095 880	5 390 303

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-07-01 -2020-12-31	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter medlemmar	1 398 079	932 053
Hyresintäkter lokaler	481 974	305 666
Hyresintäkter garage	59 200	38 400
Hyresintäkter förråd	750	3 000
Hyres- & avgiftsbortfall	-3 600	-2 400
	1 936 403	1 276 719

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-07-01 -2020-12-31	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	78 893	76 969
Fastighetsförsäkring	41 412	26 527
Jourkostnad	28 244	17 672
Reparationer fastighet	258 589	80 238
Fastighetskötsel	111 421	87 070
Fastighetsstädning	69 372	47 199
Väghållning/snöröjning	13 997	11 536
Kabel-TV / Bredband	217 365	132 879
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 868	0
	821 161	480 090

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-12-31	2018-07-01 -2019-06-30
El	31 526	26 396
Fjärrvärme	338 983	263 098
Vatten/avlopp	104 531	70 677
Sophämtning/återvinning	107 110	62 728
	582 150	422 899

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019-07-01 -2020-12-31	2018-07-01 -2019-06-30
Datakommunikation / Web	627	482
Revisionskostnader	13 625	13 125
Förvaltningskostnader	79 025	49 901
Konsultarvoden	4 000	10 250
Föreningsavgifter	0	5 260
Administrativa kostnader	32 246	26 748
	129 523	105 766

Not 6 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2019-07-01 -2020-12-31	2018-07-01 -2019-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	71 750	45 998
Sociala kostnader och pensionskostnader	19 838	13 327
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 588	59 325

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
Ingående avskrivningar	-2 192 117	-2 088 031
Årets avskrivningar	-156 129	-104 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 348 246	-2 192 117
Utgående redovisat värde	4 140 526	4 296 655
Taxeringsvärden byggnader	23 197 000	23 197 000
Taxeringsvärden mark	38 805 000	38 805 000
	62 002 000	62 002 000
Bokfört värde byggnader	3 070 526	3 226 655
Bokfört värde mark	1 070 000	1 070 000
	4 140 526	4 296 655

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	81 470	81 470
Inköp	187 233	0
Försäljningar/utrangeringar	-27 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 953	81 470
Ingående avskrivningar	-76 454	-74 782
Försäljningar/utrangeringar	27 750	0
Årets avskrivningar	-21 232	-1 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 936	-76 454
Utgående redovisat värde	171 017	5 016

Not 9 Installationer

	2020-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	228 223	228 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 223	228 223
Ingående avskrivningar	-171 907	-154 490
Årets avskrivningar	-26 126	-17 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 033	-171 907
Utgående redovisat värde	30 190	56 316

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-06-30
SEB			0	1 000 000
SEB			0	500 000
SEB			0	1 400 000
SEB 43964941	0,75	2020-12-28	2 400 000	0
			2 400 000	2 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 400 000	0

Amortering inom 2-5 år: 0

Amortering efter 5 år: 2.400.000

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	2019-06-30
Fastighetsinteckning	3 171 000	3 171 000
	3 171 000	3 171 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-06-30
Upplupna arvoden styrelse, löner och andra ersättningar	64 600	32 150
Upplupna räntekostnader	800	1 393
Förutbetalda avgifter/hyror	85 348	96 816
Upplupen värmekostnad	0	17 681
Upplupen elkostnad	4 996	4 149
Göteborgs stad kretslopp	23 025	21 247
Revisionsarvode	13 000	23 750
Revisorsringen Sverige AB	38 760	38 567
Renova Miljö	3 771	4 850
Övriga upplupna skulder	2 279	11 497
	236 579	252 100

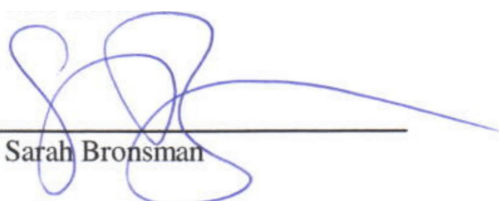
Göteborg den / 2021



Ello Lundgren
Ordförande



William Stenström



Sarah Bronsman



Niclas Fransson



Lars-Åke Ramde



Sofie Stjerneman

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB