

Årsredovisning för
Brf Rödlöken
769615-2466

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rödlöken, 769615-2466 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2006-10-20
Ekonomiska planen registrerades	2006-12-21
Stadgarnas registrerades	2017-09-06

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Jan Thordson	Ordförande
Selma Besic	Ledamot
Henrik Törnqvist	Ledamot
Ann Novotny	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Per Bergström

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2020-05-13. På stämman deltog 19 medlemmar som representerade 19 lägenheter.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Fakta om fastigheten

Föreningen uppföljer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Tuve 15:202	Göteborg
Tuve 15:207	Göteborg
Byggnadsår	2008
Värdeår	2008
Total byggnadsyta	4 067 kvm
Antal lägenheter	34

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
0	0	7	10	17	0	34

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	61 medlemmar
Vid årets slut	61 medlemmar
Antal överlåtelse under året	1 lägenhet

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	56 005 000			56 005 000
Upplåtelseavgifter	11 105 000			11 105 000
Underhållsfond enl. not	3 264 138	407 229		3 671 367
Summa bundet kapital	70 374 138	407 229		70 781 367
Ansamlad vinst / förlust	-634 923	-407 229	-906 358	-1 948 510
Årets resultat	-906 358	-306 951	906 358	-306 951
Balanserat resultat	-1 541 281	-714 180	-	-2 255 461
Summa eget kapital	68 832 857	-306 951	-	68 525 906

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	2020-12-31	2019-12-31
	3 264 138	2 713 138
Avsättning till underhållsfond	407 229	551 000
	3 671 367	3 264 138

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -306 951 kr. Av dessa utgör avskrivningar 733 501 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 2 397 504 kr på lånen (varav 2 250 000 kr avser extraamortering). Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 35 616 803 kr. Under året har föreningen investerat 0 kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 561 398 kr.

Tekniskt Underhåll

Under hösten blev det uppenbart ett antal av föreningens värmepumpar vara i så dåligt skick att de behövde bytas ut. Med anledning av detta har föreningen löpande börjat byta ut värmepumpar då dessa bedöms uttjänta. På innergården mellan Gulmårevägen och Rödlöksvägen har sandlådan med omgivning ersatts med stenläggning för att underlätta framtida skötsel. Vidare har innergårdens träd beskurits samt stenar placerats under träden för att minska behovet av underhåll. Föreningen har under året genomfört obligatorisk ventilationskontroll och förnyat fastigheternas energideklaration. Underhållsplanen har setts över och uppdaterats i dialog med föreningens tekniska förvaltare. Nästkommande större underhållsåtgärd förväntas bli en ny fasadmålning runt mitten av 2020-talet.

Ordförande har ordet

Förutom det som beskrivits i kapitlet ovan har styrelsen även tagit initiativ till att byta förvaltare av föreningens nyckelhantering till ett företag med placering i geografisk närhet av föreningen. Föreningen har en god ekonomi och ett fastighetsbestånd i gott skick.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 340 703	2 338 341	2 336 161	2 414 779
Resultat efter finansiella poster	-306 951	-906 358	304 492	180 958
Soliditet, %	65	64	64	64

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor	
Balanserat resultat	-1 541 281
Årets resultat	-306 951
Avsättning till underhållsfond	-407 229
Totalt	-2 255 461
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-2 255 461
Summa	-2 255 461

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 340 703	2 338 341
Summa rörelseintäkter	2	<u>2 340 703</u>	<u>2 338 341</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 147 859	-1 761 428
Övriga externa kostnader	4	-68 795	-66 797
Personalkostnader	5	7 842	-56 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-733 501	-730 791
Summa rörelsekostnader		<u>-1 942 313</u>	<u>-2 615 086</u>
Rörelseresultat		398 390	-276 745
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 341	-629 613
Summa finansiella poster		<u>-705 341</u>	<u>-629 613</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-306 951</u>	<u>-906 358</u>
Årets resultat		<u>-306 951</u>	<u>-906 358</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	7	104 194 585	104 925 376
Markanläggning	8	105 690	-
Summa materiella anläggningstillgångar		104 300 275	104 925 376
Summa anläggningstillgångar		104 300 275	104 925 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 000	71 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 116	38 251
Summa kortfristiga fordringar		59 116	109 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		885 466	2 557 940
Summa kassa och bank		885 466	2 557 940
Summa omsättningstillgångar		944 582	2 667 327
SUMMA TILLGÅNGAR		105 244 857	107 592 703

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgift		11 105 000	11 105 000
Fond för yttre underhåll		3 671 367	3 264 138
Summa bundet eget kapital		70 781 367	70 374 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 948 510	-634 923
Årets resultat		-306 951	-906 358
Summa fritt eget kapital		-2 255 461	-1 541 281
Summa eget kapital		68 525 906	68 832 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	20 794 633	37 869 331
Summa långfristiga skulder	13	20 794 633	37 869 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	14 822 170	144 976
Leverantörsskulder		128 958	69 323
Skatteskulder	14	557 532	406 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	415 658	269 746
Summa kortfristiga skulder		15 924 318	890 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 244 857	107 592 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	115 år
- Markanläggning	20 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

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

Skatter och avgifter

Småhus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För småhus blir avgiften 8 349 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 263 944	2 263 944
Vattenförbrukning	76 759	74 397
Summa	2 340 703	2 338 341

Not 3 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	3 490	3 544
Vatten	123 269	113 172
	<u>126 759</u>	<u>116 716</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	57 256	5 035
Kabel TV	53 880	53 158
Fastighetsförsäkringar	62 700	60 879
	<u>173 836</u>	<u>119 072</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av installationer	512 039	41 488
Reparationer av huskropp utvändigt	48 679	3 295
Reparationer av markytor	2 680	-
Reparationer övriga	-	5 403
	<u>563 398</u>	<u>50 186</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll fönster	-	1 141 956
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	-	43 492
Planerat underhåll tak	-	5 408
Planerat underhåll VVS	-	10 950
	<u>-</u>	<u>1 201 806</u>
Fastighetsavgift	283 866	273 648
	<u>283 866</u>	<u>273 648</u>
Summa	<u>1 147 859</u>	<u>1 761 428</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	18 375	17 938
Ekonomisk förvaltning	41 890	34 306
Bankkostnader	2 800	1 591
Föreningskostnader	-	1 123
Medlems- och föreningsavgifter	5 030	4 940
Övriga administrativa kostnader	700	-
Övriga kostnader	-	6 899
	<u>68 795</u>	<u>66 797</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	-2 038	42 665
Sociala kostnader	-5 804	13 405
Summa	-7 842	56 070

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	730 791	730 791
Markanläggning	2 710	-
Summa	733 501	730 791

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	109 813 000	109 813 000
	109 813 000	109 813 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 887 624	-4 156 833
- Årets avskrivning enligt plan	-730 791	-730 791
	-5 618 415	-4 887 624
Redovisat värde vid årets slut	104 194 585	104 925 376
I redovisat värde ingår mark med	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	41 550 000	41 550 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	20 571 000	20 571 000
Summa taxeringsvärde	62 121 000	62 121 000

Not 8 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	108 400	-
Vid årets slut	108 400	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 710	-
Vid årets slut	-2 710	-
Redovisat värde vid årets slut	105 690	-

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	-	51 136
Övriga kortfristiga fordringar - kommande amortering	20 000	20 000
	20 000	71 136

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11 723	11 335
Bostadsrätterna	5 140	5 030
Telenor Sverige AB	13 470	13 470
NordicLife Förvaltning	8 783	8 416
Redovisat värde vid årets slut	39 116	38 251

Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 1 2755353352	1,570	10 479 249	10 559 249	2022-10-25
Lån 2 2755353410	0,701	10 343 988	12 623 028	2021-12-28
Lån 3 2755353428	1,700	10 425 888	10 454 541	2022-01-25
Lån 4 2756255069	1,110	4 367 678	4 377 489	2021-08-25
Kortfristig del av lån		-14 822 170	-144 976	
		20 794 633	37 869 331	

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta%	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor förändring
Amortering nästa år		110 504	144 976	
Lån 2 2755353410	0,701	10 343 988	-	2021-12-28
Lån 4 2756255069	1,110	4 367 678	-	2021-08-25
		14 822 170	144 976	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Detta avser lån 2755353410 och lån 2756255069. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet kommer att omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte ska vara några problem att omförhandla lånet hos banken.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	42 703 000	42 703 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	42 703 000	42 703 000

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Årets fastighetsskatt/avgift	283 866	273 666
Fastighetsskatt/avgift föregående år	273 666	132 804
	557 532	406 470

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	-	54 395
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Upplupen räntekostnad	73 058	36 326
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	111 936	90 039
Upplupna driftkostnader	29 708	29 355
Övriga upplupna kostnader	184 956	43 631
	415 658	269 746

Underskrifter

Göteborg

Jan Thordson
Styrelseordförande

Selma Besic
Ledamot

Henrik Törnqvist
Ledamot

Ann Novotny
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Axel Sandquist
Auktoriserad revisor