

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Verktum**

769614-9983

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Verktum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak avser årsavgifter från medlemmarna.

### Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2006-09-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-29.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-08-26. Beslut om stadgeändring togs vid stämman 2018-05-24 samt 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Lindell	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Kim Martinsson	ordinarie styrelseledamot
Kerstin Moberger	ordinarie styrelseledamot, sekreterare
Jonas Bergstedt	ordinarie styrelseledamot
Julia Holmström	ordinarie styrelseledamot
Inan Kanbur	styrelsesuppleant
Linda Söder	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

huvudansvarig revisor, Kjell Eriksson

### Valberedning

Jenny Wiman  
Hanna Berg

sammankallande

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger sedan 2009 tomträtt till fastigheten Järnbrott 145:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 67 lägenheter, varav 50 upplåts som bostadsrätter och 17 med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 4 689 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattar även en lokal på 33 m<sup>2</sup> samt gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Fastighetens nybyggnadsår utgör 1963 och värdeåret 1964.

Tomträttsavtalet löper till 2022-11-27.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Lägenhetsfördelning

<i>lägenhetstyp</i>	<i>antal</i>
1 rok	9
2 rok	16
3 rok	33
4 rok	3
5 rok	6

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 544 238</b>	<b>2 762 134</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	3 595 668	3 522 077
Upplåtelse bostadsrätt	0	2 196 000
Förändring kortfristiga skulder	1 245 837	0
Ny belåning	3 000 000	0
	<b>7 841 505</b>	<b>5 718 077</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 316 144	2 961 447
Räntekostnader/finansiella kostnader	619 541	380 259
Anskaffningsvärde anläggningstillgångar	1 884 904	0
Förändring kortfristiga fordringar	10 908	40 363
Förändring kortfristiga skulder	0	264 453
Amortering av föreningens lån	271 954	3 289 451
	<b>5 103 451</b>	<b>6 935 973</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>2 738 054</b>	<b>- 1 217 896</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>4 282 292</b>	<b>1 544 238</b>

### Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2019 utgör den 1.377 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.  
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har upphandlats via avtal från MBA Fastighetsservice AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Verksamhet under det gångna året

- Radonmätning har genomförts. Resultatet såg väldigt bra ut.
- Energideklaration har upprättats.
- Omläggning av taket till en total kostnad om ca 4 Mkr. Kontraktsumman utgjorde 3.074.000 kr men det tillkom s.k. ÄTA-arbeten som inte gick att förutse.

#### Verksamhet kommande år

- Takomläggningen avslutas.
- Löpande fastighetsunderhåll och förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 50 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåttna till 67 medlemmar.

Under året har fem överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.  
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr (tot intäkter)	3 596	3 522	3 450	3 453
Resultat efter finansiella poster tkr	80	-400	-1 634	-3 161
Soliditet (%)	46,44	49,13	45,30	46,30
Årsavgift /m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	425	425	425	425
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	7 685	7 103	7 808	7 866
Skuldränta (%)	1,48	1,13	1,10	1,20
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	14	15	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	102	112	100	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	41	37	38	49

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg. o kapitaltillsk.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 085 704	5 772 728	421 704	-10 038 841	-399 897	<b>32 841 398</b>
Disposition av f. års resultat:			-122 382	-277 515	399 897	<b>0</b>
Årets resultat					79 715	<b>79 715</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 085 704</b>	<b>5 772 728</b>	<b>299 322</b>	<b>-10 316 356</b>	<b>79 715</b>	<b>32 921 113</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 316 356
årets vinst	79 715
	<b>-10 236 641</b>

behandlas så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	225 000
	-10 461 641
	<b>-10 236 641</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 589 606	3 483 353
Övriga rörelseintäkter		6 063	38 723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 595 669</b>	<b>3 522 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-906 208	-1 614 680
Driftskostnader	4	-1 037 892	-996 980
Förvaltningskostnader	5	-242 615	-220 738
Personalkostnader	6	-129 430	-129 048
Avskrivningar		-580 268	-580 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 896 413</b>	<b>-3 541 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>699 256</b>	<b>-19 638</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-619 541	-380 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 541</b>	<b>-380 259</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 715</b>	<b>-399 897</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>79 715</b>	<b>-399 897</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79 715</b>	<b>-399 897</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	64 539 824	65 120 092
Pågående ombyggnationer och underhåll	8	1 884 904	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 424 728</b>	<b>65 120 092</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 424 728</b>	<b>65 120 092</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	250
Övriga fordringar		255	920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 480	167 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 735</b>	<b>168 827</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 282 292	1 544 238
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 282 292</b>	<b>1 544 238</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 462 027</b>	<b>1 713 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 886 755</b>	<b>66 833 157</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		37 085 704	37 085 704
Upplåtelseavgifter		5 772 728	5 772 728
Underhållsfond		299 322	421 704
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 157 754</b>	<b>43 280 136</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 316 356	-10 038 841
Årets resultat		79 715	-399 897
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 236 641</b>	<b>-10 438 738</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 921 113</b>	<b>32 841 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	35 744 952	33 032 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 744 952</b>	<b>33 032 779</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	287 824	271 951
Leverantörsskulder		1 311 512	123 110
Skatteskulder		3 258	8 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	618 096	555 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 220 690</b>	<b>958 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 886 755</b>	<b>66 833 157</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Installationer	20 år
Bastu	50 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	2 070 740	2 063 182
Hyresintäkter bostäder	1 229 763	1 222 745
Hyresintäkter lokaler	4 800	6 292
Hyresintäkt garage/p-pl	123 703	124 134
Intäkt bredband	160 600	67 000
	<b>3 589 606</b>	<b>3 483 353</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	381 141	359 983
Reparationer fastighet	191 879	582 205
Underhåll fastighet	0	347 382
Fastighetsbeskattning	92 259	89 749
Fastighetsförsäkring	44 044	39 472
Tomträttsavgäld	189 600	189 600
Hiss- och porttelefon	7 285	6 289
	<b>906 208</b>	<b>1 614 680</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Elnät och elförbrukning	65 598	69 894
Fjärrvärme	477 798	526 635
Vatten och avlopp	194 538	173 212
Avfallshantering	66 438	66 004
Avgift samfällighet (p-platser)	71 580	60 844
Kabel-TV	161 940	100 392
	<b>1 037 892</b>	<b>996 981</b>

#### Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	16 250	18 125
Konsultarvoden	22 736	16 412
Ekonomisk förvaltning	80 352	66 992
Teknisk förvaltning	113 650	101 131
Föreningsavgifter	0	6 130
Administrativa kostnader	9 627	11 948
	<b>242 615</b>	<b>220 738</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	101 500	100 500
Sociala kostnader	27 930	28 548
<b>Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>129 430</b>	<b>129 048</b>

#### Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 365 904	68 365 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 365 904</b>	<b>68 365 904</b>
Ingående avskrivningar	-3 245 812	-2 665 544
Årets avskrivningar	-580 268	-580 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 826 080</b>	<b>-3 245 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 539 824</b>	<b>65 120 092</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	34 017 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	18 200 000
	<b>75 000 000</b>	<b>52 217 000</b>

### Not 8 Pågående ombyggnationer och underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	1 884 904	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 884 904</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 884 904</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,08	2020-02-13	4 213 173	4 247 558
SBAB	1,12	2020-11-20	5 813 173	5 847 558
SBAB	1,78	2023-11-10	5 863 753	5 894 271
SBAB	2,16	2025-11-10	8 669 424	8 731 064
SBAB	1,93	2020-11-20	4 813 253	4 844 279
SBAB	1,06	2020-12-14	3 660 000	3 740 000
SBAB	0,96	2020-12-16	3 000 000	
			<b>36 032 776</b>	<b>33 304 730</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			287 824	271 951
Amortering åren 2 - 5			1 294 824	
Amortering efter år 5			34 450 128	

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

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
	<b>37 141 000</b>	<b>37 141 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	45 732	46 308
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	275 279	267 472
Upplupna elkostnader	15 680	15 197
Upplupen värmekostnad	67 209	73 744
GBG Stad Kretslopp	64 474	57 637
Revisionsarvode	15 625	15 000
Fastighetskötsel och teknisk förvaltning	42 891	42 351
Ekonomisk förvaltning	32 927	37 738
Bergqvist Bygg	58 279	0
	<b>618 096</b>	<b>555 447</b>

Göteborg den juni 2020

Fredrik Lindell  
ordförande

Kim Martinsson

Kerstin Moberger

Julia Holmström

Jonas Bergstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den juni 2020

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson  
Revisor