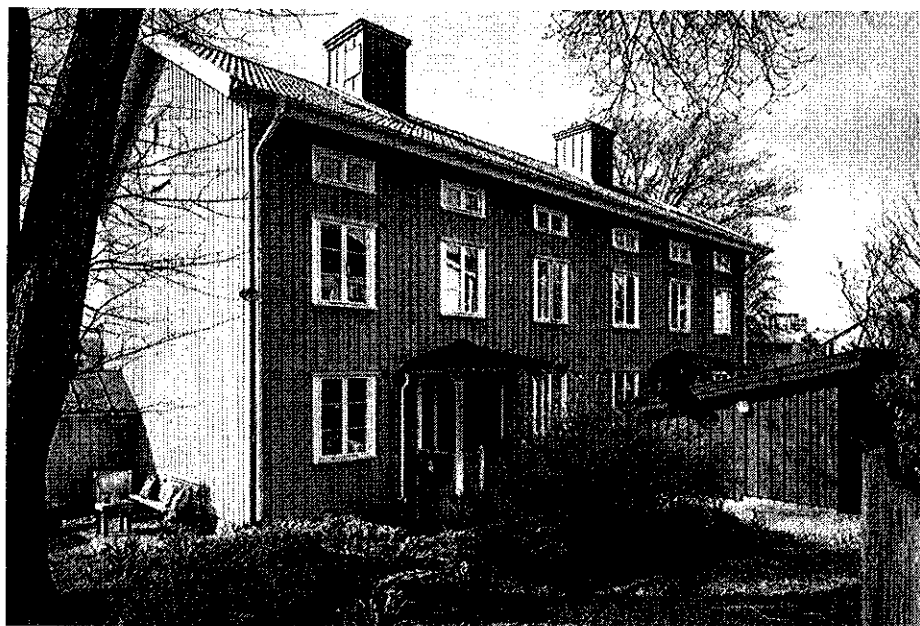

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31



BRF Klockmakaren

Org nr: 760617-2001

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN	2
FLERÅRSÖVERSIKT	6
RESULTATDISPOSITION	6
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
NOTER	9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2025.
- Inga större underhållsarbeten finns planerade för de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Föreningen är sedan bildandet obelånad. Årets resultatet före avskrivningar är 38.500kr och efter avskrivningar 17.415kr.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-04 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åsa Klevenstam Jagre	ordförande
Nils Isacson	kassör
Erik Jagre	ledamot
Monica Nolander	ledamot
Stefan Herold	ledamot

Styrelsen har under året hållit två protokollförda möten.

Revisor

Irén Ericsson

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2020-05-17.

Medlemsinformation

I föreningen finns 5st medlemslägenheter, inga överlåtelser har skett under året. Antalet medlemmar i föreningen är 6st. Föreningen tar inte ut någon överlåtelse- eller pantsättningsavgift.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lindholmen 24:1, adress Förmansgatan 13 A & B.

Byggnadstyp: bostadshuset är ett tvåvåningshus med källare och inredd vind, förrådsbyggnader är två enplansbyggnader, tomtareal: 611,8 m²

Bostadshuset är ursprungligen uppfört på 1890-talet och är ett s.k. Åttamannahus som byggdes av och åt hamnarbetarna i Sannegårdshamnen. En total renovering och ombyggnad av bostadshuset utfördes 1992. Alla byggnadsdelar, installationer & system utom husets grund och stomme byttes ut i denna renovering. De två förrådsbyggnaderna uppfördes 1992.

Uppvärmning sker via luftvärmepump.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners.

Föreningens fem lägenheter är fördelade enligt:

Lgh nr 1 6:a 127m²

Lgh nr 2 4:a 93m²

Lgh nr 3 1:a 33m²

Lgh nr 4 2:a 51m²

Lgh nr 5 2:a 61m²

Total bostadsyta är 365m²

Lägenheterna nr 4 och 5 är i praktiken sammanslagna men kvarstår i föreningen som två separata enheter.

Gemensamhetsutrymmen: tvättstuga, torkrum, badrum, verkstad, kylrum, trädgårdsförråd och cykelförråd.

Utfört underhåll

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Totalrenovering & ombyggnad	1992
Bildande av BRF Klockmakaren	2007
Utbyte av låssystem ytterdörrar & lägenhetsdörrar	2015
Utbyte av fönsterbågar	2015
Ommålning samtliga fönster på söder, väster- & norrfasader	2016
Ommålning av farstubroar, entrédörrar & staket	2016
Service av golvvärme	2016
Ommålning av fasad på båda förråden	2017
Utbyte av tvättmaskin (1 av 2)	2017
Rengöring av imkanaler & ventilation (OVK besiktning)	2018
Ny fläkt i torkrum	2018
Utbyte värmesystem (värmepump & systemtank)	2018
Utbyte av tvättmaskin (2 av 2)	2018
Ommålning av fasader & vindskivor norr & söder (gavlar)	2019
Ommålning av fönster söderfasad (konvertering linolja)	2020
Ommålning av grå förrådsdörrar	2020
Målning av plåttak entré källare	2020
Underhållsspolning av stammar och stickledningar	2020

Planerat underhåll 2021-2025

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Uppskattad kostnad</u>
Målning västerfasad: lockpanel & bättring av fönster	2021	15.000 kr
Målning av gröna källardörren	2021	
Ommålning av plåtinklädning skorstenar & plåttak farstubroar	2022	5.000 kr
Byte av kanalfläkt (uppskattad livslängd)	2022	25.000 kr
Målning österfasad: lockpanel & fönster	2023	15.000 kr
OVK + ev. rensning av ventilationskanaler	2024	6.000 kr
Omläggning av papptak förråd	2025	5.000 kr
Total kostnad		71.000 kr

Förvaltning

Fastigheten förvaltas och underhålls i stor utsträckning i egen regi av medlemmarna själva.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma

Vid årsstämman beslutades om en större uppdatering av föreningens stadgar. De nya stadgarna baserar sig på de mönsterstadgar som föreningen Bostadsrätterna tillhandahåller för sina medlemmar. På stämman beslöts även att höja årsavgifterna med 10% från 1/7 2021. Höjningen görs för att kompensera för höjd VA-taxa samt säkra avsättningen till framtida underhåll. Årsavgifterna har tidigare varit oförändrade sedan föreningens bildande 2007.

Underhåll

Under årets utfördes ett par mindre målningsarbete samt underhållsspolning av stammar & stickledning. Vidare installerades dörrstängare på en av ytterdörrarna, en brandsläckare köptes in till verkstaden och en timer kopplades in till avfuktaren i torkrummet.

Ekonomi

För 2020 är vinsten innan avskrivningar 38.500kr samt efter avskrivningar 17.415kr, avskrivningarna påverkar ej föreningens likviditet.

- Avgiften för vatten & avlopp steg med ca 5.000kr p.g.a. ändrad klassificering av fastigheten.
- Sophämningsavgiften sjönk med ca 1.500kr p.g.a. byte till mindre sopkärl.
- Utfallet för reparation & underhåll samt skötsel & förvaltning blev ca 5.000kr lägre än för 2019.
- Det rekordlåga elpriset i kombination med ett relativt milt år medförde att elkostnaden blev ca 17.500kr lägre än för 2019.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	128.548	121.464	121.464	121.464	121.464
Utgifter	111.133	128.561	253.454	97.749	99.833
Resultat efter finansiella poster	17.415	-7.097	-131.990	23.716	21.631
Elkostnad	30.629	48.488	60.444	48.550	46.883
Vatten & avlopp	14.710	9.847	7.605	5.128	8.670
Sophämtning	4.621	5.982	5.902	5.988	4.829
Soliditet	100%	100%	99%	-	-
Likvida medel	129.693	79.864	87.304	209.460	183.606
Direktavskrivna investeringar	0	0	144.240	7.817	0
Lånekostnader	0	0	0	0	0
Elförbrukning	27.881kWh	30.630kWh	38.249kWh	38.792kWh	39.711kWh

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-78.942
Årets resultat	17.415
Summa	-61.527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-10.000
Att i ny räkning överförs	-71.527

Resultaträkning

1 januari - 31 december

2020

2019

Intäkter

Årsavgifter 128.548 121.464

Rörelsens intäkter 128.548 121.464

Kostnader

Vatten och avlopp 14.710 9.847

Sophämtning 4.621 5.982

Reparation och underhåll av fastighet Not 2 15.886 19.317

Fastighetsskatt 6.685 6.575

Fastighetsförsäkringspremier 6.367 5.762

Fastighetsskötsel och förvaltning Not 3 1.801 3.873

Ej 30.629 48.128

Fastighetskostnader 80.699 99.484

ComHem 6.204 6.017

Bankkostnader 1.105 1.117

Föreningsavgifter 1.170 0

Övriga externa kostnader Not 4 800 800

Administrationskostnader 9.279 7.934

Avskrivningar på byggnader 21.085 21.085

Avskrivningar 21.085 21.085

Rörelsens kostnader 111.062 128.503

Rörelsens resultat 17.486 -7.039

Räntekostnader för skatter och avgifter 71 58

Summa finansiella poster 71 58

Resultat efter finansiella poster 17.415 -7.097

Balansräkning

Tillgångar		2020-12-31	2019-12-31
Byggnader på egen mark		2.530.182	2.530.182
Akkumulerade avskrivningar på byggnader		-42.170	-21.085
Mark		2.557.818	2.557.818
Summa anläggningstillgångar		5.045.830	5.066.915
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)		1	12
Andra kortfristiga fordringar	Not 5	0	4.223
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	1.535	1.551
PlusGiro		86.514	36.685
Sparkonto		43.179	43.179
Summa omsättningstillgångar		131.229	85.650
Summa tillgångar		5.177.059	5.152.565
Eget kapital och skulder			
Medlemsinsatser		5.171.547	5.171.547
Fond för yttre underhåll	Not 7	43.179	0
Balanserad vinst eller förlust	Not 8	-78.942	-28.667
Årets resultat		17.415	-7.097
Summa Eget kapital		5.153.199	5.135.784
Förutbetalda årsavgifter	Not 9	11.134	3.300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	12.726	13.481
Summa Kortfristiga skulder		23.860	16.781
Summa Eget kapital och skulder		5.177.059	5.152.565

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

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

Bokföring sker enligt kontantmetoden, alla belopp är i svenska kronor.

Avskrivning på byggnaden görs som rak avskrivning på 120 år, med start 2019.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2 - Reparation och underhåll av fastighet

Brandsläckare verkstad	349 kr
Timer torkrum	249 kr
Reservdelar golvvärme	945 kr
Färg & målningsmaterial	2.738 kr
Spaljé	510 kr
Dörrstängare	1.145 kr
Byte av backventiler till VVC	2.384 kr
Underhållsspolning avlopp	7.566 kr
	15.886 kr

Not 3 - Fastighetsskötsel och förvaltning

Trädgårdsskötsel	910 kr
Städmaterial	891 kr
	1.801 kr

Not 4 - Övriga externa kostnader

Avgift ändring av stadgar Bolagsverket 800kr

Not 5 - Andra kortfristiga fordringar

Felaktigt betald Telia faktura på 4.223kr, fakturan krediterades februari 2020.

Not 6 - Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald faktura ComHem på 1.535kr avseende januari-mars 2021.

Not 7 – Fond för yttre underhåll

Reservation av vinstmedel genom ombokning av balanserad vinst till fond för yttre underhåll har ej gjorts tidigare år. Dock har medel under åren byggts upp på föreningens bankkonton för framtida underhåll, se likvida medel i flerårsöversikten. Enligt beslut på föregående årsstämma görs denna ombokning från och med 2020.

Not 8 - Balanserad vinst eller förlust

Det negativa balanserade resultatet beror på den direktavskrivning av investeringar som gjordes under 2018, ny värmeanläggning, 135.000kr, samt en ny tvättmaskin, 8.490kr. Ökningen mellan 2019 och 2020 beror på ombokningen till fond för yttre underhåll enligt beslut på föregående årsstämma, se not 7.

Not 9 - Förutbetalda årsavgifter

Förutbetalda årsavgifter avseende januari 2021 på 11.134kr.

Not 10 - Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

El nov-dec	7.518 kr
VA & sophämtning okt-dec	5.208 kr
	12.726 kr

Styrelsens underskrifter

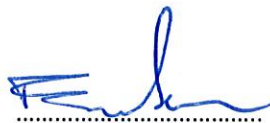
Göteborg den 16 / 3 2021



Åsa Klevenstam Jagre



Nils Isacsson



Erik Jagre

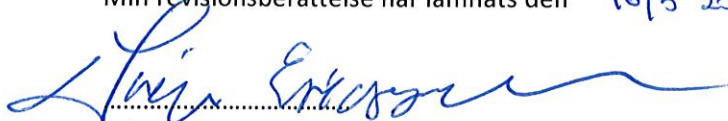


Stefan Herold



Monica Nölander

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2021



Irén Ericsson