

Årsredovisning för

# Brf Smaragden 3

716408-8721

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Noter                  | 6-7  |
| Underskrifter          | 8    |

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Smaragden 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smaragden 3, 716408-8721, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen registrerades 1984-08-30 hos Bolagsverket. Föreningens senaste stadgar registrerades 2000-08-24. Föreningen äger fastigheten Göteborg Heden 21:3. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande femton lägenheter med en totalläyta på 1 232 kvm samt en lokal på 60 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

| Lägenhetsfördelning | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| Antal               | 7     | 4     | 3     | 1     |

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Huvudsakligen beror detta på intäkter från uthyrd lokal mot Stureplatsen samt från delar av takområdet som hyrs ut. För närvarande nyttjas takområdet för lokalisering av teknisk utrustning. Diskussioner har förts gällande en ytterligare sänkning av föreningens medlemsavgifter (senaste sänkning -10% den 1 jan 2016) men detta har bordlagts.

Fastigheten är försäkrad genom Nordeuropa Försäkring till fullvärde.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1 337 kr/lägenhet under 2019. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

#### Medlemsantal

Antalet medlemmar vid årets början var 15 och vid årets slut 15.

#### Flerårsöversikt

|                                   | 2019    | 2018    | 2017    | Belopp i kr<br>2016 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 721 973 | 733 461 | 727 199 | 722 815             |
| Årsavgifter per kvm               | 518     | 518     | 518     | 518                 |
| Låneskulder per kvm               | 7 767   | 7 767   | 7 767   | 7 767               |
| Resultat efter finansiella poster | -51 005 | -38 710 | 118 829 | 79 180              |
| Soliditet, %                      | 18      | 18      | 19      | 18                  |

#### Förändringar i eget kapital

|                                 | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Fritt eget kapital |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Vid årets början                | 1 581 271       | 234 956            | 144 166        | 210 261            |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                 |                    |                |                    |
| Reservering till underhållsfond |                 |                    | 36 000         | -36 000            |
| Årets resultat                  |                 |                    |                | -51 005            |
| Vid årets slut                  | 1 581 271       | 234 956            | 180 166        | 123 256            |

## Resultatdisposition

---

*Belopp i kr*

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| balanserat resultat | 174 261        |
| årets resultat      | -51 005        |
| <b>Totalt</b>       | <b>123 256</b> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Reservering till underhållsfond | 36 000         |
| Balanseras i ny räkning         | 87 256         |
| <b>Summa</b>                    | <b>123 256</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 721 973                           | 733 461                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>721 973</b>                    | <b>733 461</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Kostnader för fastighetsförvaltning                                         |            | -371 682                          | -389 040                          |
| Underhållskostnader, periodiska                                             |            | -84 403                           | -64 747                           |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -14 905                           | -9 811                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -201 131                          | -208 019                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-672 121</b>                   | <b>-671 617</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>49 852</b>                     | <b>61 844</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 2                                 | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -100 859                          | -100 554                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-100 857</b>                   | <b>-100 554</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-51 005</b>                    | <b>-38 710</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-51 005</b>                    | <b>-38 710</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-51 005</b>                    | <b>-38 710</b>                    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 3   | 10 635 352 | 10 792 312 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 4   | 228 892    | 257 503    |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5   | 113 866    | 129 426    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 10 978 110 | 11 179 241 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 10 978 110 | 11 179 241 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 24 042     | 393        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | -          | 7 000      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 24 042     | 7 393      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 871 114    | 747 517    |
| Summa kassa och bank                         |     | 871 114    | 747 517    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 895 156    | 754 910    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 11 873 266 | 11 934 151 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 581 271  | 1 581 271  |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 234 956    | 234 956    |
| Underhållsfond                               |     | 180 166    | 144 166    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 1 996 393  | 1 960 393  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 174 261    | 248 971    |
| Årets resultat                               |     | -51 005    | -38 710    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 123 256    | 210 261    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 2 119 649  | 2 170 654  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 9 568 471  | 9 568 471  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 9 568 471  | 9 568 471  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | -          | 19 365     |
| Skatteskulder                                |     | 50 640     | 51 140     |
| Övriga skulder                               |     | 4 583      | 15 917     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 129 923    | 108 604    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 185 146    | 195 026    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 11 873 266 | 11 934 151 |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar                     | År   |
|-------------------------------------------|------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |      |
| -Byggnader                                | 74   |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 |
| -Inventarier, verktyg och installationer  | 10   |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:                             |                   |                   |
| -Vid årets början                                            | 12 944 121        | 12 944 121        |
|                                                              | 12 944 121        | 12 944 121        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:                      |                   |                   |
| -Vid årets början                                            | -2 151 809        | -1 994 849        |
| -Årets avskrivning enligt plan                               | -156 960          | -156 960          |
|                                                              | -2 308 769        | -2 151 809        |
| Marken utgör 1 547 700 kr av anskaffningsvärdet för byggnad. |                   |                   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                        | <b>10 635 352</b> | <b>10 792 312</b> |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 44 285 000 kr. Varav byggnad 18 285 000 kr och mark 26 000 000 kr

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                          | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:         |                |                |
| -Vid årets början                        | 320 514        | 34 400         |
| -Nyanskaffningar                         |                | 286 114        |
| Vid årets slut                           | 320 514        | 320 514        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:  |                |                |
| -Vid årets början                        | -63 011        | -27 512        |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -28 611        | -35 499        |
| Vid årets slut                           | -91 622        | -63 011        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>228 892</b> | <b>257 503</b> |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 165 791        | 165 791        |
| Vid årets slut                          | 165 791        | 165 791        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -36 365        | -20 805        |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -15 560        | -15 560        |
| Vid årets slut                          | -51 925        | -36 365        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>113 866</b> | <b>129 426</b> |

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

|                  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------|------------------|------------------|
| Swedbank Hypotek | 4 901 117        | 4 901 117        |
| Swedbank Hypotek | 2 967 354        | 2 967 354        |
| Swedbank Hypotek | 1 700 000        | 1 700 000        |
|                  | <b>9 568 471</b> | <b>9 568 471</b> |

#### Not 7 Ställda säkerheter

##### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 12 388 000        | 12 388 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>12 388 000</b> | <b>12 388 000</b> |



## Underskrifter

Göteborg den 2020

Hans Lycke

Madelene Balke

Karina Öhjne

Benny Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020

Mariah Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET revisionsbyrå AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BENNY ELIASSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19490102xxxx

IP: 217.214.xxx.xxx

2020-06-01 12:51:04Z



## MADELENE BALKE

Styrelseledamot

Serienummer: 19931128xxxx

IP: 188.122.xxx.xxx

2020-06-01 14:09:25Z



## KARINA ÖHJNE

Styrelseledamot

Serienummer: 19640301xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2020-06-01 16:57:50Z



## Hans Nils Lycke

Ordförande

Serienummer: 19590108xxxx

IP: 188.122.xxx.xxx

2020-06-03 09:38:35Z



## Ewa Mariah Kristina Karlsson

Revisor

Serienummer: 19850930xxxx

IP: 62.181.xxx.xxx

2020-06-09 05:58:41Z



Penneo dokumentnycckel: K5JKN-T4DTU-KIB5H-15ZB5-B0J6M-DWTC5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>