

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knapegatan 5-7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från 1 juli 2020.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annki Edström	Ordförande
Marie Askhede	Sekreterare
Eva Hasselström	Kassör
Jakob Steffner	Ledamot
Daniel Ålund	Ledamot

Örs-Levente Szasz	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Janet Dagman	Ordinarie Extern	Jadach AB
--------------	------------------	-----------

Valberedning

Anita Lindblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-21. Uppdatering stadgar enligt ny lagstiftning, extra stämma nr 1.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-04. Uppdatering stadgar enligt ny lagstiftning, extra stämma nr 2.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 45:9	2015	Göteborg
Brämaregården 45:10	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.

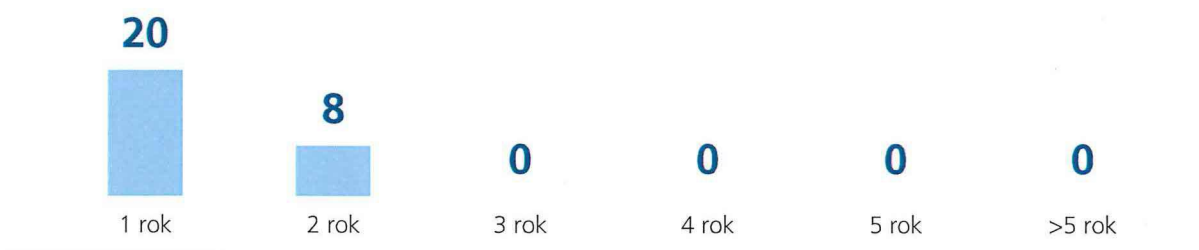
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 065 m², varav 1 065 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning förråd 1	20 m ²	Tills vidare
Uthyrning förråd 2	9 m ²	Vakant
Uthyrning förråd 3	10 m ²	Tills vidare
Uthyrning förråd 4	9 m ²	Tills vidare
Uthyrning förråd 5	5 m ²	Tills vidare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elleverantör	Göteborgs Energi
Fastighetsförvaltare	Jakob Steffner
Ekonomisk förvaltare	SBC
Kabel-TV nät	Telenor
Återvinning	Renova
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

419 687

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	809 745
Minskning kortfristiga fordringar	4 411
Ökning av kortfristiga skulder	18 444
	832 600

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	487 895
Finansiella kostnader	147 902
Minskning av långfristiga skulder	110 004
Minskning av kortfristiga skulder	0
	745 801

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

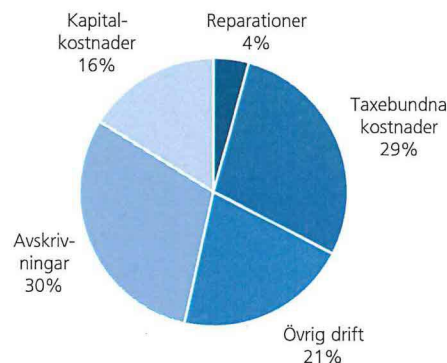
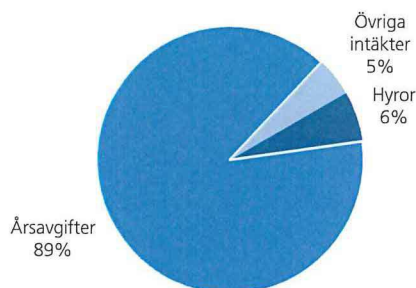
506 487

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

86 799

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har aktivt arbetat under året med att sänka kostnaderna, öka servicen till boende och upprätta rutiner.

Bland annat har återvinning av glödlampor, batterier och el installerats. Lås i yttre porten och cykelförrådet har förstärkts med bräckjärn och nya cylindrar. Genomfört en källarrensning. Uppsättning av fågelskrämmor på taken för att hålla fritt från mås och duvor. Bord i tvättstuga.

Arbetet med åtgärder från 2-årsbesiktningen 2018 har fortgått under hela 2019 och fortsätter under 2020. En omfattande reparation av skorstenar pågår. Övriga åtgärder har varit rensning av stuprännor, gjort taket beträdbart, snörasskydd förstärkts, gårdsbrunnar höjts, diverse åtgärder i källare och trapphus, samt åtgärder i 5 lägenheter med målning och andra förbättringsarbeten.

Under året har fastigheten haft vattenläckage i 2 lägenheter, orsakade av översvämmande stuprännor.

Styrelsen har under året hanterat frågor kring otillåten andrahandsuthyrning och otillåtet intrång i fastigheten då en man bosatte sig i källargång.

Bullermätningen (krav miljöförvaltningen) har färdigställts, inga bullernivåer har uppmätts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	666	662	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 976	9 749	9 866	9 941
Elkostnad/m ² totalyta	18	14	17	10
Värmekostnad/m ² totalyta	121	126	121	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	33	75	30
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-101	-108	-264
Nettoomsättning (tkr)	783	781	781	573

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 065 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 280 000	0	0	43 280 000
Uppskrivningsfond	10 571 540	-107 726	0	10 679 266
Fond för yttre underhåll	201 917	155 867	0	46 050
S:a bundet eget kapital	54 053 457	48 141	0	54 005 316
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 971 822	-155 867	7 226	-10 823 181
Årets resultat	-103 112	-103 112	100 501	-100 501
S:a ansamlad förlust	-11 074 934	-258 979	107 727	-10 923 681
S:a eget kapital	42 978 523	-210 838	107 727	43 081 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 112
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 923 681
Uppskrivningsfond	107 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 867
summa balanserat resultat	-11 074 934

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-11 074 934

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	783 402	779 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 343	1 020
Summa rörelseintäkter		809 745	780 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-384 107	-288 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 504	-118 668
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-57 034
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 060	-277 063
Summa rörelsekostnader		-764 955	-741 217
RÖRELSERESULTAT		44 790	39 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 895	-140 022
Summa finansiella poster		-147 902	-140 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 112	-100 501
ÅRETS RESULTAT		-103 112	-100 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 177 422	53 446 152
Inventarier	Not 9	58 452	66 782
Summa materiella anläggningstillgångar		53 235 874	53 512 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 235 874	53 512 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 430
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	500 556	365 830
Summa kortfristiga fordringar		500 556	370 260
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 970	2 838
SBC klientmedel i SHB		0	51 039
Summa kassa och bank		5 970	53 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		506 526	424 137
SUMMA TILLGÅNGAR		53 742 400	53 937 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 280 000	43 280 000
Uppskrivningsfond		10 571 540	10 679 266
Fond för yttre underhåll	Not 11	201 917	46 050
Summa bundet eget kapital		54 053 457	54 005 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 971 822	-10 823 181
Årets resultat		-103 112	-100 501
Summa fritt eget kapital		-11 074 934	-10 923 681
SUMMA EGET KAPITAL		42 978 523	43 081 635
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 514 149	10 734 157
Summa långfristiga skulder		10 514 149	10 734 157
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	110 004	0
Leverantörsskulder		20 303	18 750
Övriga skulder		1 331	1 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 090	101 199
Summa kortfristiga skulder		249 728	121 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 742 400	53 937 072

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	722 613	706 620
Hysesbortfall	0	-175
Hyror lokaler	49 200	49 200
Överlåtelse	1 163	5 672
Pantsättning	0	3 619
Avgift andrahandsuthyrning	10 385	14 782
Öresutjämning	41	0
	783 402	779 718

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 193	0
Övriga intäkter	25 150	1 020
	26 343	1 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 000
	Städning entreprenad	22 170	22 160
	Myndighetstillsyn	16 760	0
	Gemensamma utrymmen	1 690	0
	Gård	0	2 305
	Förbrukningsmateriel	1 570	2 859
	Brandskydd	0	1 770
		42 190	33 094
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	559
	Gemensamma utrymmen	0	4 090
	Lås	38 005	0
	VVS	0	3 583
		38 005	8 232
	Taxebundna kostnader		
	El	19 069	15 471
	Värme	128 515	138 629
	Vatten	81 938	36 531
	Sophämtning/renhållning	29 674	16 768
		259 196	207 399
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 682	20 447
	Bredband	21 034	19 280
		44 716	39 727
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	384 107	288 452

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	5 157	0
	Inkassering avgift/hyra	470	0
	Hysesförluster	1	0
	Befarade förluster	4 430	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	13 829
	Föreningskostnader	1 625	48
	Styrelseomkostnader	960	0
	Förvaltningsarvode	36 832	39 142
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 863
	Administration	9 279	7 584
	Korttidsinventarier	0	4 316
	Konsultarvode	18 750	47 627
	Övriga driftkostnader	0	1 259
		77 504	118 668

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	39 998
	Löner	0	3 400
	Sociala kostnader	6 284	13 636
		26 284	57 034
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	161 003	161 003
	Uppskrivning byggnad	107 727	107 727
	Inventarier	8 330	8 333
		277 060	277 063
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 916 683	44 916 683
	Utgående anskaffningsvärde	44 916 683	44 916 683
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 772 676	10 772 676
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-107 727	-107 727
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-308 864	-201 137
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 356 086	10 463 812
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 934 343	-1 773 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 003	-161 003
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 095 346	-1 934 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 177 422	53 446 152
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 816 355	28 816 355
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	6 200 000
		29 800 000	22 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	22 600 000
		29 800 000	22 600 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 000	100 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 000	100 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 218	-24 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 330	-8 333
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 548	-33 218
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 452	66 782

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	39	13
	Skattefordran	0	7
	Klientmedel hos SBC	500 517	365 810
		500 556	365 830

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	46 050	12 150
	Reservering enligt stadgar	155 867	33 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	201 917	46 050

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,620 %	3 538 662	3 584 497	2021-06-23
	Swedbank	1,417 %	3 537 662	3 574 330	Rörligt lån
	Swedbank	1,250 %	3 547 829	3 575 330	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 624 153	10 734 157	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 004	0	
			10 514 149	10 734 157	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 074 133 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 825 000	13 825 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 656	12 230
	Avgifter och hyror	70 719	51 039
	Upplupna kostnader	38 715	37 930
		118 090	101 199

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen planerar för renovering och ommålning av fasad.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 6 2020

Annki Edström
Ordförande



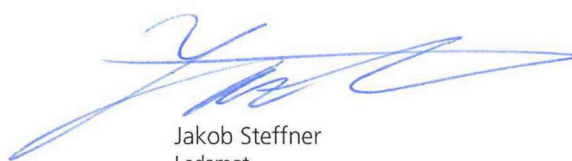
Eva Hasselström
Kassör



Daniel Ålund
Ledamot



Marie Askhede
Sekreterare



Jakob Steffner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020



Janet Dagman
Extern revisor

Revisionsberättelse 2019

Brf Knapekatan 5-7, 769630-3960

Undertecknad är vald till revisor i Brf Knapekatan 5-7, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna samt kontrollerat och gjort några stickprov i redovisningen. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden, Styrelsen har haft 9 st under året.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- Att balans- och resultaträkning fastställs
- Att årets resultat överförs i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Juni 2020



Janet Dagman