



Årsredovisning 2020

Brf Magasinet på Norra Älvstranden
Org. 769618-2265

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Magasinet på Norra Älvstranden, Bratteråsbacken 33, 417 62 Göteborg

styrelsen@brfmagasinet.se

www.brfmagasinet.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Sannegården 7:10 i Göteborgs kommun förvärvades 2012-11-05.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Bratteråsgatan/Bratteråsbacken. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 931 kvm, varav 8 322 kvm utgör lägenhetsyta och 1 610 kvm lokalyta. I lokalytan ingår 59 parkeringsplatser och 4 MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning

18 st 1 rum och kök
46 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 119 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår bostadsrättstillägg.

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finnas det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt fem hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevattningsanordning, dag-, och kallvattenledningar. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvel samfällighetsförening. Föreningens andel är ca 45%.

Föreningen är även delaktig i GA:48 tillsammans med Sannegården 7:11 (Brf Kronhjulet) avseende väg. Till gemensamhetsanläggningen hör hårdgjord köryta som in- och utfart samt elektronisk port med tillhörande tekniska anordningar. Föreningens andel är 30 av 71 andelar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Guab. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 168. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 168. Under året har 18 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Lidly	ledamot/ordf.
Erik Y Dahlgren	ledamot/v ordf.
Stefan Adolfsson	ledamot
Peter Nyquist	ledamot/sekr.
Fredrik Carlsson	ledamot
Laila Andersson	suppleant
Andreas Dahlin	suppleant/flyttat
Eva Rehn	suppleant
Hans Rieck	suppleant/kassör

Till **revisor** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Nina Avonell, Kristina Tharing (avgång/flyttat) och Christian Lönnqvist varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt med arbete kring den OVK som gjordes under 2019 och underkändes på grund av brister från byggtiden. Styrelsen har också fortlöpande arbete tillsammans med byggherren JM avseende garantiåtgärder i fastigheten.

Under 2019 upptäcktes att vissa lägenheter har vatten i sina elrör. Det konstaterades att detta härrör sig från byggtiden och styrelsen har under året fått JM att ta på sig ansvaret och betala för de kostnader som hittills belastat föreningen samt hantera det fortsatta arbetet med att rätta till felen.

Den laddplatsgrupp som finns i föreningen har under året haft i uppdrag med att göra beräkningar gällande installation av laddplatser. Föreningen har beviljats bidrag med 50% av kostnaden för installationen och arbetet fortsätter.

Resultat

Föreningens resultat för år 2020 är -539 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -102 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens underhållskostnader ökat samt att man skrivit av en fordran om 305 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 153 Kkr som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 323 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under året.

Genomförda åtgärder	2020
Upprustning av entréer.	
Avloppsspölning och filmning av avloppstammar.	
Entrédörrar och förrådsdörrar har försetts med brytbläck för ökad säkerhet.	
Startat arbete med underhållsplan i samarbete med Sustend AB	
Byte av nödljusarmaturer till LED-belysning i trapphus och garage.	

Till det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 30 kr per kvm. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	2021
Färdigställa underhållsplan	
Undersöka möjligheten till tak över entréer med inbyggd ljussättning	
Undersöka lämpliga tagg-system till entrédörrar samt se över möjlighet till infoskärmar att sätta upp i entréer	
Fortsatt arbete med laddplatser i garaget	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 001 000	152 689 000	1 205 125	-3 698 424	-101 858	278 094 843
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			249 630	-249 630		
lanspråktagande av yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-101 858	101 858	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-539 048	-539 048
Belopp vid årets utgång	128 001 000	152 689 000	1 454 755	-4 049 912	-539 048	277 555 795

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 683	6 951	6 451	6 346	6 316
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-539	-102	-553	-580	-670
Soliditet, %	78,7	78,4	78,1	77,7	77,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	594	594	594	594
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 888	9 096	9 304	9 511	9 719
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,11	1,33	1,99	2,03	2,57
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,29	21,65	21,98	22,31	22,63

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 049 912
Årets resultat	-539 048
	-4 588 960
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	249 630
I ny räkning överföres	-4 838 590
	-4 588 960

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 253 494	6 276 084
Övriga rörelseintäkter	3	429 063	674 517
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 682 557	6 950 601
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 538 208	-3 082 644
Övriga externa kostnader	5	-543 323	-218 004
Personalkostnader	6	-157 064	-145 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 153 061	-2 592 000
Summa rörelsens kostnader		-6 391 656	-6 037 856
Rörelseresultat		290 901	912 745
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	56
Räntekostnader		-829 949	-1 014 659
Summa finansiella poster		-829 949	-1 014 603
Resultat efter finansiella poster		-539 048	-101 858
Årets resultat		-539 048	-101 858

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

347 510 609

349 596 000

Summa materiella anläggningstillgångar

347 510 609

349 596 000

Summa anläggningstillgångar

347 510 609

349 596 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

67 968

305 674

Övriga fordringar

95 022

995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

239 626

215 481

Summa kortfristiga fordringar

402 616

522 150

Kassa och bank

4 806 217

4 483 344

Summa omsättningstillgångar

5 208 833

5 005 494

SUMMA TILLGÅNGAR

352 719 442

354 601 494

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	280 690 000	280 690 000
Yttre fond	1 454 755	1 205 125
Summa bundet eget kapital	282 144 755	281 895 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 049 912	-3 698 424
Årets resultat	-539 048	-101 858
Summa fritt eget kapital	-4 588 960	-3 800 282

Summa eget kapital

277 555 795 **278 094 843**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	48 209 803	73 970 067
Summa långfristiga skulder	48 209 803	73 970 067

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	25 760 264	1 727 500
Leverantörsskulder	229 019	84 945
Aktuell skatteskuld	96 300	95 120
Övriga skulder	39 794	36 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	828 467	592 477
Summa kortfristiga skulder	26 953 844	2 536 584

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

352 719 442 **354 601 494**

Penneo dokumentnckel: 5PGDE-L2BAW-4POQA-LPCZ2-80SG5-AC25W

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	290 901	912 745
Avskrivningar	2 153 061	2 592 000
Erhållen ränta mm	0	56
Erlagd ränta	-829 949	-1 014 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 614 013	2 490 142
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	237 706	-305 635
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-118 172	-56 565
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	144 074	11 518
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	240 422	8 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 118 043	2 148 225
Investeringsverksamheten		
Förvärv till byggnader och mark	-67 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 670	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 727 500	-1 727 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 727 500	-1 727 500
Förändring av likvida medel	322 873	420 725
Likvida medel vid årets början	4 483 344	4 062 619
Likvida medel vid årets slut	4 806 217	4 483 344

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Fastighetsförbättringar: 10år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2013.

För lokaler beskattas föreningen idag 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 945 079	4 944 933
	Årsavgifter varmvatten	169 325	199 484
	Årsavgifter IT-kommunikation och TV	308 664	308 441
	Hyresintäkter garage	772 277	771 400
	Hyresintäkter gästlägenhet	38 109	39 700
	Övriga intäkter	20 040	12 126
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 253 494	6 276 084

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Fordran JM avseende förhöjda uppvärmingskostnader under åren 2014-2018	0	305 063
	Försäkringsersättningar	122 995	340 754
	Övriga rörelseintäkter	306 068	28 700
	Summa övriga rörelseintäkter	429 063	674 517

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning, grundavtal	142 066	128 717
	Städ	143 785	140 533
	Fastighetsel	326 715	345 063
	Fjärrvärme	318 250	382 604
	Vatten och avlopp	161 121	187 508
	Renhållning	162 270	139 932
	Gemensamhetsanläggning	226 630	250 234
	IT-kommunikation och TV	314 056	315 585
	Fastighetsförsäkring	96 345	94 561
	Fastighetsskatt	48 150	48 150
	Reparationer och underhåll	1 471 323	902 832
	Övriga driftkostnader	127 497	146 925
	Summa driftkostnader	3 538 208	3 082 644

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	116 476	113 636
	Revisionsarvode	17 375	18 625
	Styrelsemöten/medlemsmöten	8 561	26 060
	Konsultarvoden	73 625	12 500
	Kundförluster*	305 063	0
	Övriga externa kostnader	22 223	47 183
	Summa övriga externa kostnader	543 323	218 004

* Avser faktura utställd till JM under 2019 för fördyrade uppvärmningskostnader under åren 2014-2018. Styrelsen tog under året beslut om att skriva av denna fordran då JM beslutade att de inte kommer att ersätta föreningen för detta.

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	122 991	111 995
	Sociala avgifter	34 073	33 213
	Summa personalkostnader	157 064	145 208

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	364 500 000	364 500 000
	Årets anskaffningar	67 670	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 567 670	364 500 000
	Ingående avskrivningar	-14 904 000	-12 312 000
	Årets avskrivningar	-2 153 061	-2 592 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 057 061	-14 904 000
	Utgående redovisat värde	347 510 609	349 596 000
	Redovisat värde byggnader	242 210 609	244 296 000
	Redovisat värde mark	105 300 000	105 300 000
	Summa redovisat värde	347 510 609	349 596 000

Föreningen har under året ändrat sin avskrivningstid på byggnaden från 100 år till 120 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	296 815 000	296 815 000
varav byggnader:	176 815 000	176 815 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	112 009	96 345
	Förutbetald IT-kommunikation och TV	31 164	26 037
	Ekonomisk förvaltning	30 313	29 119
	Upplupen intäkt, varmvatten	58 000	62 244
	Övriga förutbetalda kostnader	8 140	1 736
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 626	215 481

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 510 000	6 910 000
	Amortering efter 5 år	43 699 803	67 060 067
	Summa långfristiga skulder	48 209 803	73 970 067

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshyptek AB	2021-12-01	1,14		24 632 764
Stadshyptek AB	2023-12-01	1,28	427 500	25 721 250
Stadshyptek AB	2024-12-01	0,88	700 000	23 616 053
Summa			1 127 500	73 970 067
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-1 127 500
	Lån för villkorsändring under 2021			-24 632 764
	Summa långfristiga skulder			48 209 803

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	517 936	458 152
	Upplupen räntekostnad	0	17 237
	Upplupen kostnad, uppvärmning	60 203	42 338
	Upplupen kostnad, fastighetsel	25 171	34 494
	Upplupet revisionsarvode	16 000	18 000
	Övriga upplupna kostnader	209 157	22 256
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	828 467	592 477

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 810 000	83 810 000
	Summa ställda säkerheter	83 810 000	83 810 000

Not 12 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av Covid-19.

Göteborg

Anna Lidly

Erik Y Dahlgren

Peter Nyquist

Stefan Adolfsson

Fredrik Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

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."

PETER NYQUIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19570414xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-03-30 10:32:44Z



ANNA LIDLY

Styrelseledamot

Serienummer: 19711205xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2021-03-30 11:34:48Z



STEFAN ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19650322xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2021-03-30 13:47:45Z



Daniel Fredrik Carlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19820914xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2021-03-30 14:11:14Z



Erik Yngve Dahlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19871230xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2021-03-30 17:31:43Z



JONAS LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870915xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-03-31 04:52:01Z



Penneo dokumentnckel: 5PGDE-L2BAW-4POQA-LPCZ2-80SG5-AC25W

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>