

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Salteriet
Org nr: 769630-4141



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Salteriet
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Sannegården 70:4 i Göteborg Kommun. Fastigheten har 3D utrymmen som urholkar fastigheten Göteborg Sannegården 734:4. På fastigheterna finns två byggnader med 61 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Monsungatan 81-87, 104-106.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	26	
4 rum och kök	5	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	48	Ytterligare 1 parkeringsplats tillkom 2020
Mc platser	2	Tillkom under 2020

Total tomtarea	1 857 m ²
Total bostadsarea	4 385 m ²
Årets taxeringsvärde	163 055 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 055 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Göteborg Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugsterminal med erforderlig utrustning samt ledningar för sopsug inklusive ventiler.

I gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården GA:10 ingår ca 180 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 5200/512128 delar (ca 1 %) av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 268 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. 2 178tkr av dessa reparationskostnader hänförs till brand i lägenhet och är ersatt via försäkringen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan visar på ringa underhållsbehov de närmaste åren.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roman Schalizi	Ordförande	2021
Emil Ehrnholm	Sekreterare	2022
Lennart Wanneröth	Vice ordförande	2022
Kristina Persson	Ledamot	2021
Pierre Hult	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Häll	Suppleant	2021
Malin Assarsson	Suppleant	2021
Malin Coyle	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2021
Mikael Thunström	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lap Luu	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Nilsson	
Erik Andersson	
Ingalill Adriansson Lewik	
Lisbet Hamrin	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Stora kostnader i driften hänför en brand som skedde slutet 2019. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget för denna kostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	3 589	3 527
Resultat efter finansiella poster	-1 305	-679
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	0
Soliditet %	81	81
Ränta, kr/m ²	134	0
Lån, kr/m ²	14 120	0
Skuldkvot %	10,73	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	265 025 000	410 000	-410 000	-752 089
Disposition enl. årsstämmobeslut			-752 089	752 089
Reservering underhållsfond		427 000	-427 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 305 106
Vid årets slut	265 025 000	837 000	-1 589 089	-1 305 106

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 162 089
Årets resultat	-1 305 106
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-427 000
Summa	-2 894 195

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 894 195
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 588 863	3 527 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 183 687	732 821
Summa rörelseintäkter		5 772 550	4 260 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 610 696	-1 273 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 884	-876 978
Personalkostnader	Not 6	-83 544	-42 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 074 400	-2 065 840
Summa rörelsekostnader		-6 376 524	-4 258 991
Rörelseresultat		-603 974	1 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 287	-753 445
Summa finansiella poster		-701 132	-753 258
Resultat efter finansiella poster		-1 305 106	-752 089
Årets resultat		-1 305 106	-752 089

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	323 868 320	325 934 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	119 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		323 988 160	325 934 160
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	91 500	91 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 500	91 500
Summa anläggningstillgångar		324 079 660	326 025 660
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 435
Övriga fordringar	Not 11	515	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	487 024	215 986
Summa kortfristiga fordringar		487 539	221 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		849 732	939 256
Summa kassa och bank		849 732	939 256
Summa omsättningstillgångar		1 337 271	1 160 303
Summa tillgångar		325 416 930	327 185 963

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	265 025 000	265 025 000	
Fond för yttre underhåll	837 000	410 000	
Summa bundet eget kapital	265 862 000	265 435 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 589 089	-410 000	
Årets resultat	-1 305 106	-752 089	
Summa fritt eget kapital	-2 894 195	-1 162 089	
Summa eget kapital	262 967 805	264 272 911	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	40 359 649	41 559 332
Summa långfristiga skulder		40 359 649	41 559 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 158 249	20 718 399
Leverantörsskulder		44 104	106 863
Skatteskulder		61 100	30 550
Övriga skulder	Not 14	29 178	37 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	796 845	470 650
Summa kortfristiga skulder		22 089 476	21 363 720
Summa eget kapital och skulder		325 416 930	327 185 963

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 836 704	2 807 986
Hyror, garage	501 751	496 320
Vattenavgifter	135 463	172 562
Elavgifter	114 945	141 902
Summa nettoomsättning	3 588 863	3 527 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	57 217	16 536
Fakturerade kostnader	900	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	1 160	715 386
Försäkringsersättningar	2 124 415	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 183 687	732 821

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Reparationer *	-2 267 682	-246 731
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 550	-30 550
Samfällighetsavgifter	-80 128	-86 976
Försäkringspremier	-43 469	-42 930
Kabel- och digital-TV	-176 328	-171 315
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 308	0
Obligatoriska besiktningar	-14 900	-9 060
Övriga utgifter, köpta tjänster	-65 445	-18 394
Snö- och halkbekämpning	-20 660	-47 453
Förbrukningsinventarier	-93 861	-7 685
Vatten	-156 529	-74 421
Fastighetsel	-331 072	-367 407
Uppvärmning	-279 276	-154 939
Förvaltningsarvode drift	-40 488	-16 094
Summa driftskostnader	-3 610 696	-1 273 957

*2 124 415 kr hänförs till branden som inträffade i slutet av 2019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	-321 307
Förvaltningsarvode administration	-542 696	-478 098
IT-kostnader	-1 526	-563
Arvode, yrkesrevisorer	-21 599	-24 668
Övriga förvaltningskostnader	-14 889	-20 108
Kreditupplysningar	-960	-3 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 593	-22 517
Kontorsmateriel	-3 323	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-27
Serviceavgifter	-2 562	-2 740
Bankkostnader	-4 735	-2 590
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-607 884	-876 978

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	0	-32 124
Sammanträdesarvoden	-62 503	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 250	0
Sociala kostnader	-16 791	-10 093
Summa personalkostnader	-83 544	-42 217

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 065 840	-2 065 840
Avskrivning Installationer	-8 560	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 074 400	-2 065 840

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	248 000 000	
Mark	80 000 000	80 000 000
	328 000 000	80 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader		248 000 000
	0	248 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 000 000	328 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 065 840	0
	-2 065 840	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 065 840	-2 065 840
	-2 065 840	-2 065 840
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 131 680	-2 065 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	323 868 320	325 934 160
Varav		
Byggnader	243 868 320	245 934 160
Mark	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	3 055 000	3 055 000
Totalt taxeringsvärde	163 055 000	163 055 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 055 000</i>	<i>97 055 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 000 000</i>	<i>66 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	128 400	
	128 400	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 400	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 560	
	-8 560	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-8 560	
	-8 560	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 839	0
Varav		
Installationer	119 839	

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
183 andelar i Riksbyggen Intresseförening i Göteborg	91 500	91 500
Summa andra långfristiga fordringar	91 500	91 500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	627	627
Avgifts- och hyresfordringar	-112	4 435
Summa övriga fordringar	515	627

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 448	43 469
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	107 806
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 146	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 430	64 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487 024	215 986

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	61 517 899	62 267 731
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-20 808 417	-20 501 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-349 832	-207 334
Långfristig skuld vid årets slut	40 359 649	41 559 332

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,44%	2020-12-21	20 501 065,00	-19 901 065,00	-600 000,00	0,00
SWEDBANK**	1,20%	2021-12-22	20 883 333,00	0,00	-74 916,00	20 808 417,00
SWEDBANK	1,53%	2023-12-21	20 883 333,00	0,00	-74 916,00	20 808 417,00
NORDEA	0,72%	2025-12-17	0,00	19 901 065,00	0,00	19 901 065,00
Summa			62 267 731,00	0,00	-731 103,00	61 517 899,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skulder. Därför redovisar vi lån om 20 808 412 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under 2020 gjorde föreningen en extra amortering på 400 000kr.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-7 729	28 498
Skuld sociala avgifter och skatter	36 907	0
Clearing	0	8 760
Summa övriga skulder	29 178	37 258

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 413	10 093
Upplupna räntekostnader	8 733	8 913
Upplupna driftskostnader	306 651	16 383
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 494
Upplupna elkostnader	45 286	39 278
Upplupna vattenavgifter	56 315	0
Upplupna värmekostnader	43 069	43 762
Upplupna styrelsearvoden	39 507	32 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 871	309 356
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	796 845	470 650

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 975 000	62 975 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Roman Schalizi

Emil Ehrnholm

Kristina Persson

Lennart Wanneroth

Pierre Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist

Auktoriserad revisor

Per-Erik Dannborg

Förtroendevald revisor

