

Årsredovisning

för

Brf Västerport

769623-2425

Räkenskapsåret

2019

2019 A.N
L.M
M.H

Styrelsen för Brf Västerport får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-02.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-10-24.

Föreningens har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Per Grytter	styrelseledamot, ordförande
Axel Nord	styrelseledamot, kassör
Mari Karlsson	styrelseledamot, sekreterare
Ulla Bloom	styrelseledamot
Lars Wagner	styrelseledamot
Sam Geranpayeh	styrelsesuppleant
Håkan Jonsson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma 2019-10-04 gällande beslut om nya stadgar samt beslut om gemensamt TV/bredband.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

KPMG AB

Valberedning

Stefan Andersson

Ray Grönqvist

Karl-Åke Bloom

Handwritten signatures and initials: L M, A.N, SK, NB, KK, and a signature.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Brunbjörnen 1 med adress Vänortsgatan 11-25. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 86 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.008 m².

Föreningen innehar även 25 p-platser samt ett gemensamhetsgarage om 61 p-platser som hyrs av Skanska Sverige AB.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	14
	1,5 rok	11
	2 rok	11
	3 rok	22
	4 rok	24
	Etage	4

Föreningens ekonomi

Samtliga lån har varit placerade i handelsbanken Mölndal och Nordea Göteborg. Lånen uppgår till 63.357.000 kronor.

Samarbetet med Revisorsringen kring ekonomisk förvaltning fungerar alltjämt bra.

Årsavgifter

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapital kostnader på aktuella lån.

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	907 632	1 014 407
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 647 398	3 800 182
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	88 400	0
Förändring kortfristiga skulder	0	153 976
	3 735 798	3 954 158
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 012 849	2 068 549
Räntekostnader/finansiella kostnader	945 378	1 279 842
Anskaffning anläggningstillgångar	0	41 775
Förändring kortfristiga fordringar	0	24 267
Förändring kortfristiga skulder	325 180	0
Amortering av föreningens lån	646 500	646 500
	3 929 907	4 060 933
Årets kassaförändring	- 194 109	- 106 775
Utgående kassasaldo	713 523	907 632

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AN" and "SR".

Likviditetsbudget

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har Revisorsringen Sverige AB skött den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

515 000 kr är avsatt till underhåll enligt plan.

5-års besiktning genomförd. Åtgärder pågår.

Sopning av garaget enligt underhållsplan.

Föreningen har tagit beslut om gemensam TV/bredband med start 2020-04-01.

Duschkabin installerat i föreningslokalen/övernattningslägenheten.

I juli månad ersatts ett av lånen med Handelsbanken (ränta 3,54%) till ett lån i Nordea med 3 års bindningstid (ränta 0,58%).

646 500 kr amorterades på föreningens gemensamma lån under 2019. Samma summa kommer amorteras under 2020.

Föreningen har två pågående uthyrningar i andra hand.

Medlemsinformation/aktiviteter

Föreningen har haft ett medlemsmöte/extra stämma om gemensam TV/bredband. Under december bjöds medlemmarna till glöggmingel.

Underhållsfonden

År 2019 delade föreningen 515 000 kr till underhållsfonden. År 2020 har vi tänkt att dela 515 000 kr.

Medlemsinformation

Samtliga 86 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 136 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 138 medlemmar vid årets utgång.

Under året har tolv överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning Tkr (totala intäkter)	3 647	3 800	3 812	3 914
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 154	-1 388	-1 359	-1 390
Soliditet (%)	73,98	73,81	73,81	73,55
Lån /m ² bostadsyta kr	10 545	10 653	10 761	11 010
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	2,00	2,47	2,88

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

LM AN
MB
KE

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 970 000	22 950 000	1 176 000	-7 004 582	-1 387 855	183 703 563
Disposition av föregående års resultat:			515 000	-1 902 855	1 387 855	0
Årets resultat					-1 153 957	-1 153 957
Belopp vid årets utgång	167 970 000	22 950 000	1 691 000	-8 907 437	-1 153 957	182 549 606

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 907 437
årets förlust	-1 153 957
	-10 061 394

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	515 000
ianspråk underhållsfond	-33 063
i ny räkning överföres	-10 543 331
	-10 061 394

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
A.N. SK
A.N. SK
A.N. SK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 525 829	3 650 045
Övriga rörelseintäkter	3	121 569	150 137
Summa rörelseintäkter		3 647 398	3 800 182
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-720 750	-743 751
Driftskostnader	5	-988 114	-1 040 943
Förvaltningskostnader	6	-168 865	-172 874
Personalkostnader	7	-135 120	-110 981
Avskrivningar		-1 843 128	-1 839 646
Summa rörelsekostnader		-3 855 977	-3 908 195
Rörelseresultat		-208 579	-108 013
Finansiella poster			
Räntekostnader		-945 378	-1 279 842
Summa finansiella poster		-945 378	-1 279 842
Resultat efter finansiella poster		-1 153 957	-1 387 855
Resultat före skatt		-1 153 957	-1 387 855
Årets resultat		-1 153 957	-1 387 855

Handwritten signatures and initials: L M, AN SR, MK, and a circled signature.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

190 920 000

190 920 000

Fond för yttre underhåll

1 691 000

1 176 000

Summa bundet eget kapital

192 611 000

192 096 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 907 437

-7 004 582

Årets resultat

-1 153 957

-1 387 855

Summa fritt eget kapital

-10 061 394

-8 392 437

Summa eget kapital

182 549 606

183 703 563

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

62 710 500

63 357 000

Summa långfristiga skulder

62 710 500

63 357 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

10

646 500

646 500

Leverantörsskulder

206 610

195 961

Erhållna förskott

106 272

451 035

Skatteskulder

26 662

46 060

Övriga skulder

91 632

95 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

424 762

392 596

Summa kortfristiga skulder

1 502 438

1 827 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

246 762 544

248 888 181

Handwritten signatures and initials: L.M., A.N., R., AK, and others.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	2 209 005	2 209 005
Årsavgifter andelstal 2	423 472	556 712
Hysesintäkter p-platser	107 493	109 653
Hysesintäkter förråd	9 600	9 600
Hysesintäkter garage	413 792	405 678
Intäkter kabel-Tv medlemmar	92 023	87 720
Intäkter vatten medlemmar	270 444	271 676
	3 525 829	3 650 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	16 196	14 722
Pantsättningsavgifter	11 970	10 822
Hyra föreningslokal	3 200	11 100
Intäkter p-automat	75 749	76 306
Övriga intäkter	14 453	37 187
	121 568	150 137

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	25 400	23 030
Fastighetsförsäkring	75 471	73 324
Reparationer fastighet	332 740	397 179
Underhåll fastighet	33 063	0
Fastighetsskötsel	130 798	143 100
Fastighetsstädning	96 375	90 720
Avtalade konsulter	15 488	0
Väghållning/snöröjning	11 415	16 398
	720 750	743 751

AN
NB LM PB SK
MK

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	163 564	180 356
Fjärrvärme	395 750	427 142
Vatten/Avlopp	190 294	208 525
Sophämtning/återvinning	117 165	111 029
Bredband/Kabel-TV	93 346	91 275
Samfällighetsförening	17 715	15 718
Jourkostnader	10 280	6 898
	988 114	1 040 943

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation/Web	8 802	2 373
Revisionskostnader	20 750	21 500
Ekonomisk förvaltning	79 039	74 646
Konsultarvoden	45 497	55 714
Administrativa kostnader	14 776	18 641
	168 864	172 874

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	78 120	76 440
Lön fastighetsskötare	31 063	10 536
Sociala kostnader	25 937	24 005
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	135 120	110 981

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 945 000	256 945 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 945 000	256 945 000
Ingående avskrivningar	-9 194 750	-7 355 800
Årets avskrivningar	-1 838 950	-1 838 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 033 700	-9 194 750
Utgående redovisat värde	245 911 300	247 750 250
Taxeringsvärden byggnader	111 540 000	89 303 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	30 000 000
	160 540 000	119 303 000
Bokfört värde byggnader	172 861 300	174 700 250
Bokfört värde mark	73 050 000	73 050 000
	245 911 300	247 750 250

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like "NB", "ZM", "AN", "SR", and a signature.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 775	0
Inköp		41 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 775	41 775
Ingående avskrivningar	-696	0
Årets avskrivningar	-4 178	-696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 874	-696
Utgående redovisat värde	36 901	41 079

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,63	2020-07-30	12 505 042	12 666 667
Stadshypotek	1,25	2021-07-30	12 666 667	12 666 667
Stadshypotek		2019-07-30	0	13 428 500
Stadshypotek	1,19	2023-07-30	11 166 666	11 166 666
Stadshypotek	1,1	2020-07-30	14 075 000	14 075 000
Nordea	0,58	2022-07-20	12 943 625	0
			63 357 000	64 003 500
Kortfristig del av långfristig skuld			646 500	646 500

Amortering inom 2-5 år: 2.586.000

Amortering efter 5 år: 60.124.500

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	66 150 000	66 150 000
	66 150 000	66 150 000

MB
A.N
HK

