

Årsredovisning

för

Brf Vestersol

757202-4094

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Vestersol får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

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 1934-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bernt Schechinger	ledamot, ordförande
Jan Axelsson	ledamot, kassör
Beatrice Swensson	ledamot, sekreterare
Hanna Hvarfven	ledamot
Johanna Ekblad	ledamot
Sanna Nyman Alenäs	ledamot
Sebastian Ashby	ledamot (<i>avflyttad</i>)

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

Föreningens styrelse har hållit nio protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Olof Jansson	Internrevisor
Conrad Lauritsen	Internrevisor
Birgitta Magnusson	Revisorssuppleant

Valberedning

Conrad Lauritsen	sammankallande
Jessica Elison	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Landala 29:29, med adress Egnahemsvägen 18 - 20. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 26 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 1.192 m².

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	16
	2 rok	7
	3 rok	3

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	291 496	711 202
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	730 486	734 967
Finansiella intäkter	0	0
Nybelåning	0	99 500
Förändring kortfristiga skulder	4 284	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	4 496
	734 770	838 963
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	518 984	680 010
Räntekostnader/finansiella kostnader	14 233	19 074
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	1 428	0
Förändring kortfristiga skulder	0	532 437
Amortering av föreningens lån	41 326	27 148
	575 971	1 258 669
Årets kassaförändring	158 799	- 419 706
Utgående kassasaldo	450 295	291 496

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens stängsel har delvis bytts ut och i andra delar reparerats.

I nordöstra delen av tomten mot Fyrverkaregatan 3 har det gamla, sönderrostade, stängslet bytts ut mot ett nytt. I övrigt har stängslet setts över och hål och andra skador reparerats. Arbetet utfördes av Kode Stängsel till en kostnad av 12 688:-

Radonmätningar

För att få en uppfattning om radonhalten i lägenheternas inomhusluft har styrelsen gjort kortidsmätningar (7-10 dagar) i fyra lägenheter. Dessa mätningar utfördes delvis i slutet av år 2019 och delvis i början av år 2020. Kortidsmätningar ger enbart indikation på radoninnehållet medan det allmänt godkända mätförfarandet kräver en långtidsmätning på 60 dagar eller mer. Mätresultaten låg mellan 100 160 Bq/m³. Gränsvärdet för radonhalten är 200 Bq/m³.

Mätmetodens osäkerhet till trots drar styrelsen följande slutsats av mätresultaten - Vad gäller lägenheter på plan 2 och 3 är risken för att en långtidsmätning skulle visa på halter över gränsvärdet mycket liten medan risken inte kan uteslutas för lägenheter i bottenvåningen. Styrelsen har därför beslutat att de medlemmar som vill, nu eller senare, kan kontakta styrelsen för att få en långtidsmätning gjord av radonhalten i inomhusluften i sin lägenhet. Radonmätning är en komfortmässig olägenhet då mätningen skall utföras under den kalla årstiden och mätförfarandet kräver att samtliga ventilationsdon hålls helt öppna under hela mätperioden och eventuella förbyggda eller övertapetserade ventilationsöppningar måste öppnas upp.

Staketet mot Egnahemsvägen har svetslagats

Delar i staketet mot Egnahemsvägen har med tiden rostats sönder eller lossat. Dessa delar har nu ersatts med nytt material som inköpts och svetsats fast. Arbetet har utförts av föreningens medlemmar.

Renoveringen av komposten är slutförd.

Hösten 2019 påbörjades tömning av komposten. Jorden harpas och läggs ut i föreningens rabatter samt läggs på hög för framtida användning. Vi har gott om jord och medlemmarna är välkomna att ta jord för privat bruk.

Nu är kompostbehållaren renoverad. Framöver kommer vedartade växter, grenar, kvistar med diameter större än 3mm att läggas i norra delen av kompostbehållaren och löv och gräs läggas i andra delen (södra delen). Det är inte tillåtet att lägga glas, sten, metall eller plast (t.ex. växtetiketter eller blomkrukor) i komposten! Renoveringen av komposten har utförts av föreningens medlemmar.

Höjning av månadsavgifterna beslutades inför kommande år, 2021

I slutet av året beslutade styrelsen att höja månadsavgifter med 5% från och med 1 januari 2021. Beslutet baserades på ökade omkostnader och behov av framtida renoveringar. Inför 2021 prognostiseras följande ökade omkostnader: Fjärrvärme 11%, avfall 7,5%, VA 7,5%, tidnings och kartongåtervinning 21% samt försäkring 6%. Inom de närmsta åren kan det bli aktuellt att renovera fastighetens tak och värmesystem, byta ut rötskadade delar av fasaden samt måla om den, uppgradera fastighetens elsystem och byta delar av maskinparken i tvättstugan. Styrelsen arbetar för närvarande med att inventera status samt kostnadsuppskatta och ta fram en prioritetsordning för dessa renoveringar.

Övriga händelser

Vid årsmötet beslutades att valberedningens medlemmar skall få arvode för sitt arbete.

Införskaffande av torkskåp har utretts. Det är inte möjligt att ha ett torkskåp i torkrummet och någon lämplig alternativ placering står ej att finna.

Ekporten renoverades och återmonterades av föreningens medlemmar.

Offert har inhämtats på renovering av taket mot gården i vinkeln C-D.

Offert har inhämtats på byte av de äldsta maskinerna i tvättstugan.

Nytt elavtal på tre år tecknades för el till gemensamma utrymmen inklusive tvättstuga.

En björk som skymde odlingspallarna vid E-gaveln har fällts och bortforslats av föreningens medlemmar.

Fönstren i två lägenheter har renoverats av föreningens medlemmar.

Tömningsfrekvensen för kärlet för tidnings och kartongåtervinning har ändrats. Kärlet för kartong töms numera varje vecka och kärlet för tidningspapper en gång i månaden.

Den mindre tvättmaskinen har reparerats.

Trädgårdsmöbler samt trädäcket vid uteplatsen på innegården har laserats.

Gräsklippning och snöskottning som utförs av föreningens medlemmar har fungerat väl.

Återkommande händelser och arbetsuppgifter

Fixardagar

Fixardagar genomförs normalt vår och höst. Smittorisken gjorde i år att de gemensamma fixardagarna, då medlemmar träffas och hjälps åt med arbetsuppgifterna, fick ställas in. Istället har styrelsen tilldelat medlemmarna arbetsuppgifter som de kunnat utföra inom en längre tidsperiod när det passar dem och på ett smittosäkert sätt. Alla medlemmar som kunde utförde de uppgifter de tilldelats på bästa sätt för vilket de förtjänar ett stort tack! Så snart det är möjligt kommer vi att återgå till normala fixardagar som ger möjlighet för oss alla att träffas och för styrelsen att informera och svara på frågor om vad som är på gång i föreningen.

Fönsterunderhåll

Föreningen genomför i egen regi löpande underhåll av byggnadens fönster. Vid renovering av fönster ansvarar den enskilde medlemmen för all målning och kittning förutom målning och kittning av utsida fönster.

Takinspektion

Årlig takinspektion är genomförs för att säkerställa att inte takpannor mm skadats under årets blåsiga dagar.

Trappstädning, städning av tvättstuga, gräsklippning och snöskottning

Ovanstående arbetsgifter utförs av medlemmarna. De båda första enligt lista för alla brukare som kan. De båda senare, för vilka utgår arvode, enligt teckningslista för frivilliga medlemmar

Trädgårdsskötsel och fastighetsunderhåll

Medlemmarna hjälps åt med trädgårdsskötsel och fastighetsunderhåll som kan utföras i egen regi.

Medlemmar som känner att de har möjlighet att hjälpa till med trädgårdsarbete och/eller fastighetsunderhåll kontaktar någon i föreningens styrelse för lämpliga arbetsuppgifter.

Underhållsplan

En viktig uppgift är att uppdatera vår underhållsplan. Underhållsplanen utsträcktes år 2018 till att omfatta tiden fram till 2030. Planen som uppdateras regelbundet finns tillgänglig på föreningens websida.

Föreningens hemsida och nyhetsbrev

Styrelsen strävar att vår hemsida, <http://vestersol.se>, skall förmedla aktuell och relevant information.

Nyhetsbrev är en annan kanal styrelsen använder för att informera medlemmarna. Under året har sex nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna.

Planerat underhåll och övriga åtgärder för år 2021

Grundsockeln vid E-gaveln samt runt port målas om

Ytterdörrar justeras samt målas

Fastighetens tak besiktas och en bedömning görs av taktäckningens återstående livslängd.

Övergång till kollektivmätning av el utreds

Renovering av fastighetens fönster fortsätter

Styrelsen fortsätter arbetet med att inventera status samt kostnadsuppskatta och ta fram en prioritetsordning för kommande renoveringar

Arvoden och avgifter

Styrelsearvode: Styrelsen fördelar inbördes en pott på 20 000:-

Internrevisorer och valberedning: Fördelar inbördes arvode om 1 000:- för vardera gruppen.

Ersättning till medlem som utför arbete för föreningen: 175:-/timma (200:-/timma vid snöskottning)

Månadsavgift: Månadsavgiften höjs med 5% från 21-01-01 efter att ha varit oförändrad sedan år 2013

Medlemsinformation

Föreningens 26 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 49 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 51 medlemmar vid årets utgång.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	730	735	710	710
Resultat efter finansiella poster tkr	144	-93	-658	41
Soliditet (%)	-21,14	-36,98	-18,39	24,88
Genomsnittlig skuldränta %	1,16	1,26	0,96	1,56
Genomsnittlig årsavgift m ²	537	537	537	537
Lån / m ² bostadsyta kr	1 024	1 058	998	765
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	17	17	17	17
Vattenkostnad/ m ² kr	46	40	38	41
Värmekostnad / m ²	116	126	137	128

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 700	225 000	0	-546 746	-93 454	-388 500
Disposition av föregående års resultat:			82 800	-176 254	93 454	0
ianspråkstagande underhållsfond			-82 800	82 800		0
Årets resultat					143 910	143 910
Belopp vid årets utgång	26 700	225 000	0	-640 200	143 910	-244 590

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-640 199
årets vinst	143 910
	-496 289

behandlas så att till underhållsfond avsätts	82 800
ur underhållsfond tas i anspråk	0
i ny räkning överföres	-579 089
	-496 289

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	721 919	721 919
Övriga rörelseintäkter	3	8 568	13 048
Summa rörelseintäkter		730 487	734 967
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-178 850	-302 185
Driftskostnader	5	-241 772	-243 902
Förvaltningskostnader	6	-54 465	-67 459
Personalkostnader	7	-43 898	-66 464
Avskrivningar		-53 359	-129 337
Summa rörelsekostnader		-572 344	-809 347
Rörelseresultat		158 143	-74 380
Finansiella poster			
Räntekostnader		-14 233	-19 074
Summa finansiella poster		-14 233	-19 074
Resultat efter finansiella poster		143 910	-93 454
Resultat före skatt		143 910	-93 454
Årets resultat		143 910	-93 454

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	89 911	120 749
Maskiner och inventarier	9	38 958	46 348
Kabel-TV och bredbandsinstallationer	10	0	0
Fastighetsinstallationer	11	529 567	544 698
Summa materiella anläggningstillgångar		658 436	711 795
Summa anläggningstillgångar		658 436	711 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 977	6 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 311	39 883
Summa kortfristiga fordringar		48 288	46 860
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 296	291 497
Summa kassa och bank		450 296	291 497
Summa omsättningstillgångar		498 984	338 757
SUMMA TILLGÅNGAR		1 157 420	1 050 552

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 700	251 700
Summa bundet eget kapital		251 700	251 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-640 199	-546 746
Årets resultat		143 910	-93 454
Summa fritt eget kapital		-496 289	-640 200
Summa eget kapital		-244 589	-388 500
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	1 037 974	1 233 810
Summa långfristiga skulder		1 037 974	1 233 810
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	182 158	27 648
Leverantörsskulder		40 277	41 920
Skatteskulder		1 371	19
Övriga skulder		0	1 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 229	134 082
Summa kortfristiga skulder		364 035	205 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 157 420	1 050 552

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	10-20 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	639 551	639 551
Intäkt kabel-TV, bredband	82 368	82 368
	721 919	721 919

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	1 182	5 786
Pantsättningsavgifter	1 403	1 850
Övriga intäkter	5 983	5 412
	8 568	13 048

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	37 154	35 802
Fastighetsförsäkring	24 361	23 617
Reparationer fastighet	34 107	32 251
Underhåll fastighet	0	123 496
Kabel-TV/Bredband	83 228	87 019
	178 850	302 185

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	21 289	20 158
Fjärrvärme	138 507	150 491
Vatten/Avlopp	55 542	48 545
Sophämtning/återvinning	26 433	24 708
	241 771	243 902

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/Web	1 337	1 337
Ekonomisk förvaltning	30 605	29 687
Konsultarvoden	7 125	20 003
Föreningsavgifter	4 800	4 710
Administrativa kostnader	10 598	11 722
	54 465	67 459

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	15 750	21 000
Ersättningar	18 942	32 270
Sociala kostnader	9 207	13 194
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	43 899	66 464

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 481 195	2 481 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 481 195	2 481 195
Ingående avskrivningar	-2 360 446	-2 253 630
Årets avskrivningar	-30 838	-106 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 391 284	-2 360 446
Utgående redovisat värde	89 911	120 749
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	27 600 000	27 600 000
Bokfört värde byggnader	0	30 838
Bokfört värde mark	89 911	89 911
	89 911	120 749

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 705	199 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 705	199 705
Ingående avskrivningar	-153 357	-145 967
Årets avskrivningar	-7 390	-7 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 747	-153 357
Utgående redovisat värde	38 958	46 348

Not 10 Kabel-TV och bredbandsinstallation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 820	19 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820	19 820
Ingående avskrivningar	-19 820	-19 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 820	-19 820
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	605 222	605 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 222	605 222
Ingående avskrivningar	-60 524	-45 393
Årets avskrivningar	-15 131	-15 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 655	-60 524
Utgående redovisat värde	529 567	544 698

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 162399	1,09	2024-12-30	261 997	275 697
Stadshypotek 7160	1,38	2021-12-30	145 152	149 472
Stadshypotek 278445	0,99	2022-04-30	434 733	444 289
Stadshypotek 472881	1,28	2022-12-30	280 000	292 500
Stadshypotek 492423	1,15	2023-03-30	98 250	99 500
			1 220 132	1 261 458
Kortfristig del av långfristig skuld			182 158	23 012

Amortering inom 2 - 5 år: 165 304

Amortering efter 5 år: 1 013 502

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	15 916	23 920
Upplupna räntekostnader	390	3 228
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	66 699	56 302
Upplupen elkostnad	2 512	2 332
Upplupen värmekostnad	19 176	20 452
Upplupen VA och renhållning	19 140	15 615
Revisorsringen Sverige AB	15 813	9 948
Övriga upplupna kostnader	583	2 284
	140 229	134 081

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	950 000	950 000
	950 000	950 000

Göteborg den / 2021

Bernt Schechinger
ordförande

Jan Axelsson

Beatrice Swensson

Hanna Hvarfven

Johanna Ekblad

Sanna Nyman Alenäs

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Olof Jansson
Revisor

Conrad Lauritsen
Revisor