

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Verktum**

769614-9983

Räkenskapsåret

2020



### Valberedning

Jenny Wiman  
Hanna Berg

sammankallande

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger sedan 2009 tomträtt till fastigheten Järnbrott 145:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 67 lägenheter, varav 53 upplåts som bostadsrätter och 14 med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 4 689 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattar även en lokal på 33 m<sup>2</sup> samt gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Fastighetens nybyggnadsår utgör 1963 och värdeåret 1964.

Tomträttsavtalet löper till 2022-11-27.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Lägenhetsfördelning

<i>lägenhetstyp</i>	<i>antal</i>
1 rok	9
2 rok	16
3 rok	33
4 rok	3
5 rok	6

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2020.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>4 282 292</b>	<b>1 544 238</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	3 558 767	3 595 668
Upplåtelse bostadsrätt	2 500 000	0
Förändring kortfristiga skulder	0	1 245 837
Ny belåning	0	3 000 000
	<b>6 058 767</b>	<b>7 841 505</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 453 582	2 216 144
Räntekostnader/finansiella kostnader	459 887	619 541
Anskaffningsvärde anläggningstillgångar	200 000	1 884 904
Förändring kortfristiga fordringar	9 648	10 908
Förändring kortfristiga skulder	1 197 167	0
Amortering av föreningens lån	347 824	271 954
	<b>6 668 108</b>	<b>5 103 451</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 609 341</b>	<b>2 738 054</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>3 672 951</b>	<b>4 282 292</b>

### Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk har föreningen 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.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2020 utgör den 1.429 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.  
Fastighetskötsel samt teknisk förvaltning har upphandlats via avtal från MBA Fastighetsservice AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Verksamhet under det gångna året

- Under 2020 har renovering av byggnadens tak fortsatt och avslutats.
- En hyresrätt såldes och uppläts som bostadsrätt för 2.500.000 kr på nr 10.

Inga övriga större arbeten har utförts eller inplanerats.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 53 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 67 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 70 medlemmar.

Under året har tre överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.  
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr (tot intäkter)	3 559	3 596	3 522	3 450
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 824	80	-400	-1 634
Soliditet (%)	46,45	46,44	49,13	45,30
Årsavgift /m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	425	425	425	425
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	7 610	7 685	7 103	7 808
Skuldränta (%)	1,52	1,48	1,13	1,10
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	13	14	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	98	102	112	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta kr	44	41	37	38

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg. o kapitaltillsk.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 085 704	5 772 728	299 322	-10 316 356	79 715	<b>32 921 113</b>
Disposition av f. års resultat:			225 000	-145 285	-79 715	<b>0</b>
Årets resultat					-3 823 874	<b>-3 823 874</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 085 704</b>	<b>5 772 728</b>	<b>524 322</b>	<b>-10 461 641</b>	<b>-3 823 874</b>	<b>29 097 239</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 461 641
årets förlust	-3 823 874
	<b>-14 285 515</b>

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	225 000
i ny räkning överföres	-14 510 515
	<b>-14 285 515</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 532 733	3 589 606
Övriga rörelseintäkter		26 034	6 063
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 558 767</b>	<b>3 595 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-5 109 857	-1 139 728
Driftskostnader	4	-797 147	-804 372
Förvaltningskostnader	5	-303 670	-242 615
Personalkostnader	6	-127 812	-129 430
Avskrivningar		-584 268	-580 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 922 754</b>	<b>-2 896 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 363 987</b>	<b>699 256</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-459 887	-619 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 887</b>	<b>-619 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 823 874</b>	<b>79 715</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 823 874</b>	<b>79 715</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 823 874</b>	<b>79 715</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	64 155 556	64 539 824
Pågående ombyggnationer och underhåll	8	0	1 884 904
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 155 556</b>	<b>66 424 728</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 155 556</b>	<b>66 424 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 853	0
Övriga fordringar		5 089	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 441	179 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 383</b>	<b>179 735</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 672 952	4 282 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 672 952</b>	<b>4 282 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 862 335</b>	<b>4 462 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 017 891</b>	<b>70 886 755</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		37 949 741	37 085 704
Upplåtelseavgifter		7 633 691	5 772 728
Underhållsfond		299 322	299 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 882 754</b>	<b>43 157 754</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 461 641	-10 316 356
Årets resultat		-3 823 874	79 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 285 515</b>	<b>-10 236 641</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 597 239</b>	<b>32 921 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	14 325 383	35 744 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 325 383</b>	<b>35 744 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	21 359 569	287 824
Leverantörsskulder		109 521	1 311 512
Skatteskulder		5 246	3 258
Övriga skulder		15 075	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	605 858	618 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 095 269</b>	<b>2 220 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 017 891</b>	<b>70 886 755</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Installationer	20 år
Bastu	50 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	2 095 359	2 070 740
Hyresintäkter bostäder	1 160 330	1 229 763
Hyresintäkter lokaler	3 600	4 800
Hyresintäkt garage/p-pl	114 137	123 703
Intäkt bredband	159 307	160 600
	<b>3 532 733</b>	<b>3 589 606</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	352 683	381 141
Reparationer fastighet	308 526	191 879
Underhåll fastighet	3 904 992	0
Fastighetsbeskattning	96 116	92 259
Fastighetsförsäkring	48 243	44 044
Tomträttsavgäld	189 600	189 600
Hiss- och porttelefon	4 698	7 285
Bredband/TV	162 050	161 940
Samfällighetsförening (parkering)	42 949	71 580
	<b>5 109 857</b>	<b>1 139 728</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Elnät och elförbrukning	58 780	65 598
Fjärrvärme	459 307	477 798
Vatten och avlopp	208 696	194 538
Avfallshantering	70 364	66 438
	<b>797 147</b>	<b>804 372</b>

#### Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	17 625	16 250
Konsultarvoden	94 410	22 736
Ekonomisk förvaltning	67 130	80 352
Teknisk förvaltning	117 380	113 650
Administrativa kostnader	7 125	9 627
	<b>303 670</b>	<b>242 615</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	100 500	101 500
Sociala kostnader	27 312	27 930
<b>Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>127 812</b>	<b>129 430</b>

#### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 365 904	68 365 904
Inköp	200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 565 904</b>	<b>68 365 904</b>
Ingående avskrivningar	-3 826 080	-3 245 812
Årets avskrivningar	-584 268	-580 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 410 348</b>	<b>-3 826 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 155 556</b>	<b>64 539 824</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

### Not 8 Pågående ombyggnationer och underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 884 904	0
Inköp		1 884 904
Omklassificering mot anläggningstillgångar	-200 000	0
Omklassificering mot underhåll	-1 684 904	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 884 904</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 884 904</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,79	2021-02-15	4 175 944	4 213 173
SBAB	0,79	2021-02-22	5 775 944	5 813 173
SBAB	1,78	2023-11-10	5 830 707	5 863 753
SBAB	2,16	2025-11-10	8 602 693	8 669 424
SBAB	0,79	2021-02-22	4 779 664	4 813 253
SBAB	0,78	2021-03-15	3 580 000	3 660 000
SBAB	0,78	2021-03-16	2 940 000	3 000 000
			<b>35 684 952</b>	<b>36 032 776</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			21 359 569	287 824
Amortering åren 1 - 5			1 824 940	
Amortering efter år 5			33 860 012	

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

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
	<b>37 141 000</b>	<b>37 141 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	34 120	45 732
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	278 159	275 279
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	13 656	0
Upplupna elkostnader	12 789	15 680
Upplupen värmekostnad	68 238	67 209
GBG Stad Kretslopp	73 641	64 474
Revisionsarvode	17 000	15 625
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	69 537	42 891
Ekonomisk förvaltning	38 718	32 927
Bergqvist Bygg		58 279
	<b>605 858</b>	<b>618 096</b>

Göteborg den 30 juni 2020

Fredrik Lindell  
ordförande

Kim Martinsson

Kerstin Moberger

Julia Holmström

Jonas Bergstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor