

Årsredovisning
för
Brf August Kobb

716409-5460

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf August Kobb 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.

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 1978-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1978-02-20

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Roland Fallström	ledamot, ordförande (avgått 2020-12-07)
Pernilla Svensson	ledamot, kassör
Lars Karlsson	ledamot, sekreterare
Carina Söderman	ledamot
Gerd Sandell	suppleant t.o.m 2020-12-06 /ledamot/ordförande 2020-12-07

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

Föreningens styrelse har hållit tolv (12) protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Johan Järlehed	internrevisor
Helena Nordberg	internrevisor
Petra Docken	revisorssuppleant
Sebastian Gäbel	revisorssuppleant

Valberedning

Helena Mattiasson
Pia Andersson

h

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Göteborg, Olivedal 30:6 samt Olivedal 30:7. På fastigheterna har 1913 uppförts två flerbostadshus, idag omfattande 22 st lägenheter.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.345 m².

Byggnaden på Flaggatan uppvärms med fjärrvärme och byggnaden på Sjömansgatan uppvärms med direktverkande el med individuella avtal. Varje lägenhet har en egen varmvattenberedare.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

	<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
	1 rok	4
	2 rok	5
	3 rok	8
	4 rok	2
	5 rok	3
Övrigt	p-platser	15 st
	tvättstuga	1 st
	cykelförråd	1 st
	sophus	1 st

Byggnadernas tekniska status

- Ny fasad mot söder 2011
- Omputsning och målning av grundmur på innergården utfördes 2013
- Ny fasad mot Sjömansgatan och Flaggatan utfördes 2013
- Renovering av sop- och cykelhus samt utbyte av staket och panelbrädor vid entréområdena på båda sidor av innergården 2019

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2020	2019
Ingående kassasaldo	821 217	662 223
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	712 439	676 026
Finansiella intäkter	597	673
Förändring kortfristiga fordringar	0	567
Förändring kortfristiga skulder	0	286 096
	713 036	963 362
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	811 657	728 691
Räntekostnader/finansiella kostnader	79 962	75 677
Anskaffning anläggningstillgångar	47 898	0
Förändring kortfristiga fordringar	6 403	0
Förändring kortfristiga skulder	241 911	0
	1 187 831	804 368
Årets kassaförändring	- 474 795	158 994
Utgående kassasaldo	346 422	821 217

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avtal tecknats med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) avseende teknisk förvaltning inklusive ronderande fastighetsskötsel.

För att samordna den tekniska och ekonomiska förvaltningen har avtal också tecknats med SBC om ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning. SBC övertar därmed den ekonomiska förvaltningen från Revisorsringen Sverige AB, som under många år skött föreningens ekonomi på ett föredömligt sätt. Under ledning av SBC:s tekniska förvaltning har under året också en underhållsplan för åren 2020 - 2049 framtagits.

Under våren konstaterades en allvarlig vattenskada på grund saknat tätskikt i ett duschrum hos en medlem. Vattenskadan resulterade i fuktskador i trossbotten och även underliggande lägenhet. Då tätskikt saknades i duschrummet vägrade föreningens försäkringsbolag att täcka kostnaderna innebärande att föreningen fick stå för hela kostnaden.

Under sommaren genomfördes lagstadgad 6-års brandskyddskontroll av röckanalerna i de lägenheter där kamin alternativt kakelugn är monterad. En tidigare underkänd röckanal kunde efter en utökad undersökning godkännas. Det kan därmed konstateras att samtliga röckanaler i lägenheter där eldstad är monterad är godkända.

Under hösten genomfördes en OVK-besiktning av samtliga lägenheter i fastigheten. Ett godkännande gällande under de nästkommande 6 åren erhöles 2020-10-21. Energideklarationen förnyades också under året och en ny deklaration gällande för de kommande 10 åren erhöles 2020-12-18.

Verksamhet under kommande år

Styrelsen har som ovan redovisats, under året utarbetat en underhållsplan som utgör grundstommen för det kommande underhållet av fastigheten.

Arbetet har påbörjats genom att byggnadens takbeläggning kommer att ses över och därutöver finns behov av att se över och reparera fönster på byggnadens ost-, syd- och västsida, underhåll av balkonger och källare samt VVS- och elsystem

Medlemsinformation

Föreningens 22 bostadsrättslägenheter var vid årets utgång upplåtna till 30 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antal medlemmar till 31.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	712	676	682	682
Resultat efter finansiella poster	-234	-179	133	147
Soliditet %	29,72	31,02	34,04	32,75
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	440	440	440	440
Lån / m ² bostadsyta kr	3 362	3 362	3 362	3 362
Genomsnittlig skuldränta %	1,76	1,67	1,49	1,48

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

h

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 626 227	302 200	464 065	-178 621	2 213 871
Disposition av föregående års resultat:		-161 416	-17 205	178 621	0
Årets resultat				-234 325	-234 325
Belopp vid årets utgång	1 626 227	140 784	446 860	-234 325	1 979 546

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	446 860
årets förlust	-234 325
	212 535

disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	94 800
ur underhållsfonden tas i anspråk	-133 596
i ny räkning överföres	251 331
	212 535

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	672 924	673 024
Övriga rörelseintäkter	3	39 515	3 002
Summa rörelseintäkter		712 439	676 026
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-350 643	-397 760
Driftskostnader	5	-264 545	-228 853
Förvaltningskostnader	6	-196 469	-91 057
Personalkostnader	7	0	-11 021
Avskrivningar		-55 742	-50 952
Summa rörelsekostnader		-867 399	-779 643
Rörelseresultat		-154 960	-103 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter		597	673
Räntekostnader		-79 962	-75 677
Summa finansiella poster		-79 365	-75 004
Resultat efter finansiella poster		-234 325	-178 621
Resultat före skatt		-234 325	-178 621
Årets resultat		-234 325	-178 621

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	6 257 674	6 308 626
Maskiner och inventarier	9	43 108	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 300 782	6 308 626

Summa anläggningstillgångar

6 300 782 **6 308 626**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		4 483	0
Övriga fordringar		1 019	1 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 203	5 283
Summa kortfristiga fordringar		12 705	6 302

Kassa och bank

Kassa och bank		346 422	821 217
Summa kassa och bank		346 422	821 217
Summa omsättningstillgångar		359 127	827 519

SUMMA TILLGÅNGAR

6 659 909 **7 136 145**

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 626 227	1 626 227
Fond för yttre underhåll	140 784	302 200
Summa bundet eget kapital	1 767 011	1 928 427

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	446 860	464 065
Årets resultat	-234 325	-178 621
Summa fritt eget kapital	212 535	285 444
Summa eget kapital	1 979 546	2 213 871

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10, 11	0	4 522 000
Summa långfristiga skulder		0	4 522 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	10	4 522 000	0
Leverantörsskulder		30 140	296 622
Skatteskulder		2 541	1 397
Övriga skulder		0	14 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	125 682	87 787
Summa kortfristiga skulder		4 680 363	400 274

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 659 909

7 136 145

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	200 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	492 276	492 276
Årsavgift värme	99 744	99 744
Hysesintäkt p-plats	17 700	17 800
Intäkter TV/Bredband	63 204	63 204
	672 924	673 024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	2 364	1 162
Pantsättningsavgifter	2 341	1 840
Övriga sidointäkter	34 810	0
	39 515	3 002

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	31 438	30 294
Fastighetsförsäkring	24 955	23 917
Reparationer fastighet	81 557	14 780
Underhåll fastighet	133 596	256 216
Fastighetsskötsel	5 625	0
Väghållning/snöröjning	10 056	9 154
TV/Bredband	63 416	63 400
	350 643	397 761

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	73 355	53 235
Fjärrvärme (Flaggatan 10)	99 744	99 744
Vatten/Avlopp	44 744	43 560
Sophämtning/återvinning	46 702	32 314
	264 545	228 853

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	32 617	27 993
Teknisk förvaltning	21 511	0
Konsultarvoden	135 589	48 278
Administrativa kostnader	6 752	14 786
	196 469	91 057

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Lön fastighetsskötare	0	10 000
Sociala kostnader	0	1 021
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	0	11 021

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 614 338	6 614 338
Ingående avskrivningar	-305 712	-254 760
Årets avskrivningar	-50 952	-50 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 664	-305 712
Utgående redovisat värde	6 257 674	6 308 626
Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	31 600 000	31 600 000

Bokfört värde byggnader	4 738 529	4 789 481
Bokfört värde mark	1 519 145	1 519 145
	6 257 674	6 308 626

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 500	52 500
Inköp	47 898	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 398	52 500
Ingående avskrivningar	-52 500	-52 500
Årets avskrivningar	-4 790	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 290	-52 500
Utgående redovisat värde	43 108	0

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Orust Sparbank	1,69	90dgr	4 522 000	4 522 000
			4 522 000	4 522 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 522 000	0
Amortering inom 2-5 år:			0	
Amortering efter 5 år:			4.522.000	

Lån med slutförfallodag inom kommande verksamhetsår har redovisats som kortfristig skuld oavsett om fortsatt belåning sker. Föregående år redovisades endast kommande årets amortering som kortfristig del.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 422 000	4 422 000
	4 422 000	4 422 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinbetalda avgifter och hyror	60 124	48 882
El- och elnätkostnad	29 291	5 864
Värmekostnad	12 929	12 407
GBG Kretslopp VA och avfallshantering	11 008	11 169
Revisorsringen Sverige AB	12 330	9 465
	125 682	87 787

Göteborg den 23 februari 2021


Gerd Sandell


Pernilla Svensson


Lars Karlsson

Carina Söderman


Vår revisionsberättelse har lämnats


Johan Järlehed
Revisor


~~Helena Nordberg~~
Revisor
SEBASTIAN GÄBEL

2021-04-01

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen August Kobb, organisationsnummer 716409-5460.

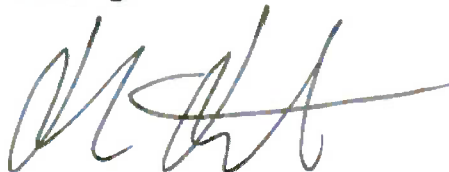
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf August Kobb för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har via styrelseprotokollen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Vi konstaterar dock att årsredovisningen inte redogör för den tvist som pågår angående källaren i Flaggatan 10c. Vi anser att den ska redovisas i årsredovisningen under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret". Det är viktigt eftersom tvisten, som styrelsen skriver i kallelsen till årsstämman, potentiellt kan bli kostsam och långvarig.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg, 2021-04-01



Johan Järlehed



Sebastian Gäbel