

Årsredovisning

för

Brf Boet

757200-2413

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf Boet 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.

Bostadsrättsföreningen Boet upa grundades 1922 och ombildades i juni 2003 till Bostadsrättsföreningen Boet. I samband med ombildningen antogs nya stadgar enligt Bostadsrättslagen.

Föreningen registrerades 1922-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-26

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-08-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Wallberg	ledamot tillika ordförande och ekonomiansvarig
Sonja Ivanovic	ledamot tillika sekreterare
Björn Hakegård	ledamot
Poria Zadeh	ledamot
Percy Milleding	suppleant

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten och 1 ordinarie likaledes protokollförd föreningsstämma under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Naredi	ordinarie revisor
Gun Åström	revisorssuppleant

Valberedning

Annika Milleding
Silvana Naredi

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Vasastaden 24:3 med adress Aschebergsgatan 37. Fastighetens Arkitekt: Yngve Rasmussen och Fastighetens Byggherre: Karl Bengtson.

På fastigheten har uppförts byggnad i sex våningar, omfattande 14 lägenheter. Tio lägenheter är i original och två vindslägenheter byggdes 2004-2005. Under 2016 genomfördes en ombyggnad av fastighetens 2 lokaler till bostadsrätter (en 1-rumsbostad och en 2-rumsbostad) ett projekt som fick sitt avslut 2017. Samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1 726 m².

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

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	1
2 rok	1
3 rok	5
4 rok	5
Vindslägenheter öppen planlösning	2

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar

	2020	2019
Ingående kassasaldo	859 592	1 471 286
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	368 528	315 508
Finansiella intäkter	- 4 400	6 142
Förändring kortfristiga fordringar	4 174	3 798
Förändring kortfristiga skulder	0	97 112
	368 302	422 560
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	498 308	457 127
Förändring kortfristiga skulder	43 289	0
Anskaffning anläggningstillgång	23 000	577 127
	564 597	1 034 254
Årets kassaförändring	- 196 295	- 611 694
Utgående kassasaldo	663 297	859 592

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2020 utgjorde avgiften 1 429 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen BOETs ekonomi är alltså mycket god. Föreningen är skuldfri och har i tillägg likvida bankmedel. Som tidigare informerats om gör föreningen även för 2020 ett minusresultat, vilket dock är mindre än föregående år. Det 20%iga påslag per år som beslutats av styrelsen och sedermera godkänts av stämman 2019 verkar i tiden för ett alltmer reducerat underskott. Några omfattande eller kostnadskrävande projekt har inte igångsatts under året.

Enligt stadgarna skall husets totala årliga kostnader täckas av medlemmarnas avgifter. Revisor Peter lyfte frågan vid Årsstämman 2020 om hur de likvida medel som föreningen förfogar över skall hanteras. Ett förslag var att de skulle sättas undan i en fond för att klara framtida eventuella, större kostnader. Frågan överlämnades till styrelsen för behandling. För närvarande används delar av kapitalet till att kompensera underskott i driftsbudgeten. Den 20% årliga höjningen av kvartalsavgiften kvarstår även under 2021.

Medlemsläge

Av föreningens 14 bostäder var det under året 2 st som visserligen var försålda, men som som saknade permanent boende. Detta är ofördelaktigt i synnerhet för en så liten bostadsrättsförening som Brf BOET.

Aktiviteter och händelser i föreningen under 2020

Året 2020 kom att helt präglas av den världsomfattande coronavirus-smittan, vilken förutom att skörda många människors liv också fick hela samhällen att stänga ner många av sina funktioner. Isolering och no-touch blev mantrat. Årsmötet som traditionsenligt hålls i maj månad fick flyttas fram i tiden och kom slutligen att gå av stapeln utomhus den 27/8 2020 på gården med en mindre skara människor än vanligt men i alla fall corona-säkrat.

* Inga motioner från medlemmarna. Från styrelsen en proposition som avsåg juridiska personers rätt att ingå som medlem i Brf BOET, vilket styrelsen inte vill tillåta. Första omröstningen genomfördes vid stämman 2019 och nu genomfördes således den andra röstningen. Vid båda tillfällena godkändes styrelsens proposition enhälligt av stämman, vilket resultat vidarebefordrades till Bolagsverket för att verkställas.

* Den nyvalda styrelsen konstituerades vid styrelsemötet 7/9 2020. Posterna fördelades som enligt redovisning sidan 1. I tillägg kom styrelsemedlemmarna att ges vissa specifika ansvarsområden nämligen:

Jan ordförandeposten och samtidigt fungera som kassaförvaltare.

Poria sekreterareposten och samtidigt ärenden som rör portarna.

Björn ansvarar för ärenden som rör fastighetsskötsel, gården och bredbandet.

Sonja svarar för hiss, tvättstuga, post och avfall.

Percy svarar för frågor som berör värme och ventilation. Fortsätter att skriva BoetNytt och hålla kontakten med Carl Endresen vad avser statusgenomgång av fastigheten.

Syftet med ansvarsfördelningen är att sprida arbetsuppgifterna på hela styrelsen och innebär att vi medlemmar i första hand skall kontakta de personer som svarar för ett visst ansvarsområde. När det gäller AKUTA situationer kan vem som helst av styrelsens medlemmar kontaktas.

* Styrelsen har under året uppfyllt sin informationsskyldighet till medlemmarna genom att i anslutning till styrelsens möten producerat och distribuerat BoetNytt med det senaste från styrelsens arbete.

* Under året har föreningen investerat i två nya och moderna tvättmaskiner för att effektivisera och underlätta nyttjandet av tvättstugan.

* Källarförråd som saknats till de 2016/17 producerade bostadsrätterna åtgärdades under året genom att det utrymme som hittills upptagits av det bastanta kassaskåpet, kunde utnyttjas för byggandet av två mindre förråd.

* Frågan om en genomarbetad och utvecklad underhållsplan för Brf BOET har legat i "pipe-line" sedan en tid tillbaka, men har ännu inte kunnat färdigställas delvis p.g.a. corona-restriktioner. Arbetet

fortskridet och förväntas bli klart under 2021. Föreningens representant i detta arbete är Percy.

* Ett oväntat problem, som dök upp under året och som tidigare har beskrivits i BoetNytt var fuktinträngning utifrån in i Porias bostad. Konsult Anticimex och annan expertis har krävts för att utreda problemet. Vissa åtgärder utfördes exteriört och har sedan även medfört ingrepp invändigt i bostaden, åtgärder som faller på BOET att ekonomiskt täcka. Inget försäkringsärende. Projektet ännu inte avslutat mars 2021.

Närmaste framtid

I planläggningen för 2021 ligger bl.a. utbyte av jord och rosor i planteringen mot gatan, att åtgärda fastighetsdörrens stängningsmekanism, energibesiktiga fastigheten och beskära vissa träd och buskar. Kostnader för statusanalys av fastighetens olika komponenter (för att kunna uppställa en mer långsiktig underhållsplan), samt de i nuläget obekanta kostnaderna för att åtgärda fuktproblematiken i Porias bostad tillkommer. Dessa räknas dock till investeringskostnaderna och påverkar oftast inte omedelbart nivån på boendeavgiften.

Tradition och Förnyelse

Medlemsinformation

Föreningens 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 20 medlemmar.

Under året har inga överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	369	316	319	251
Resultat efter finansiella poster	-269	-268	-254	-1 054
Soliditet (%)	96,00	95,38	97,42	97,85
Genomsnittlig årsavgift/m ²	184	154	128	138
Lån/m ² bostadsyta kr	0	0	0	0
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	8	10	9	8
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	69	72	83	78
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	20	20	18	17

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital. Brf Boet är en äldre ombildad förening med låg insats.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 359	6 879 731	1 000	-2 081 278	-268 459	4 755 353
Disposition av föregående års resultat:				-268 459	268 459	0
Årets resultat					-269 462	-269 462
Belopp vid årets utgång	224 359	6 879 731	1 000	-2 349 737	-269 462	4 485 891

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 349 738
årets förlust	-269 462
	-2 619 200

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	1 000
i ny räkning överföres	-2 620 200
	-2 619 200

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

Brf Boet
Org.nr 757200-2413

6 (11)

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		368 535	315 514
Övriga rörelseintäkter		-8	-6
Summa rörelseintäkter		368 527	315 508
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-274 845	-210 227
Driftskostnader	3	-189 048	-197 080
Förvaltningskostnader	4	-34 414	-49 820
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-135 282	-132 982
Summa rörelsekostnader		-633 589	-590 109
Rörelseresultat		-265 062	-274 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-4 400	6 142
Resultat efter finansiella poster		-269 462	-268 459
Resultat före skatt		-269 462	-268 459
Årets resultat		-269 462	-268 459

Brf Boet
Org.nr 757200-2413

7 (11)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 855 657	3 983 245
Maskiner och inventarier	7	20 700	0
Fastighetsinstallationer	8	37 756	43 150
Summa materiella anläggningstillgångar		3 914 113	4 026 395

Summa anläggningstillgångar

3 914 113

4 026 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		65 254	65 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 018	33 464
Summa kortfristiga fordringar		95 272	99 446

Kassa och bank

Kassa och bank		663 297	859 592
Summa omsättningstillgångar		758 569	959 038

SUMMA TILLGÅNGAR

4 672 682

4 985 433

Brf Boet
Org.nr 757200-2413

8 (11)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 104 090

7 104 090

Fond för yttre underhåll

1 000

1 000

Summa bundet eget kapital

7 105 090

7 105 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 349 738

-2 081 278

Årets resultat

-269 462

-268 459

Summa fritt eget kapital

-2 619 200

-2 349 737

Summa eget kapital

4 485 890

4 755 353

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

41 750

114 590

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

145 042

115 490

Summa kortfristiga skulder

186 792

230 080

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 672 682

4 985 433

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Nyttjandeperiod

Mark	-
Grund	40 år
Markarbeten	10 år
Fönster	25 år
Stomme	50 år
Tak	40 år
Fasad	20 år
VA/Värmesystem	20 år
Balkonger	15 år
Lägenheter	50 år

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	20 006	26 704
Fastighetsförsäkringar	28 337	24 047
Reparationer fastighet	68 488	79 399
Underhåll fastighet	59 322	0
Entreprenadkostnad, städ	16 988	16 656
Jourkostnader	2 924	2 314
Snöröjning/Väghållning	2 832	2 577
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 752	0
Kabel-TV	60 196	58 530
	274 845	210 227

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Elavgifter	13 946	16 706
Uppvärmning	119 597	124 103
Vatten	34 633	34 723
Avfallshantering	20 872	21 548
	189 048	197 080

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	21 203	23 366
Konsultarvode	0	4 438
Medlems- och föreningsavgifter	4 100	4 020
Administrativakostnader	9 112	17 996
	34 415	49 820

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 618 364	4 041 237
Nybyggnation		577 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 618 364	4 618 364
Ingående avskrivningar	-635 119	-507 531
Årets avskrivningar	-127 588	-127 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-762 707	-635 119
Utgående redovisat värde	3 855 657	3 983 245
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	51 000 000	51 000 000
Bokfört värde byggnader	3 680 656	3 808 245
Bokfört värde mark	175 000	175 000
	3 855 656	3 983 245

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	23 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 300	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 300	0
Utgående redovisat värde	20 700	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

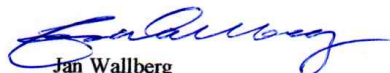
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 938	53 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 938	53 938
Ingående avskrivningar	-10 788	-5 394
Årets avskrivningar	-5 394	-5 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 182	-10 788
Utgående redovisat värde	37 756	43 150

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	100 958	78 121
Upplupen elkostnad	1 425	1 396
Upplupen värmekostnad	19 492	16 904
Upplupen VA och renhållning	12 943	12 141
Revisorsringen Sverige AB	10 223	6 928
	145 041	115 490

Göteborg 2021- 05 - 03


Poria Zadeh


Jan Wallberg


Sonja Ivanovic


Björn Hakegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Peter Naredi
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman 2021 i Bostadsrättsföreningen Boet, org.nr 757200-2413

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Boet. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

Årsstämman kan fastställa årsredovisningen, och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Göteborg den 6 maj 2021



Peter Naredi
Ordinarie revisor



Gun Åström
Revisorssuppleant