

Årsredovisning 2019

BRF S:T JÖRGEN SLOTT
769614-9967

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-09-01.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Backa 246:1 på adressen Sankt Jörgens väg 28 i Hisings backa. Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 5 787 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Mahmut Tigin	Ordförande
Anwar Hassanie	Kassör
Aram Salih	Sekreterare
Caroline Karlsson	Suppleant
Nicklas Folkesson	Suppleant

Benny Börjesson och Jörgen Söfelde är ansvariga för arbetsgruppen.

Valberedning

Bengt-Anders Axelsson , Ola Börjesson.

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Zeyneb Salih	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2019 Tio nya el-bilparkeringsplaster
- 2019 Teknat avtal med Peab gällande fasadbyte och andra reklimationsärenden
- 2019 Åtgärder fettfläckar på fem lägenheter
- 2019 Åtgärdat fuktskador på vissa lägenheter
- 2019 Underhåll av barnlekplats
- 2019 Undersökning av kökspjäll

Avtal med leverantörer

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Consignus Hem och Fastighet AB / Nabo |
| Teknisk Förvaltning | SBC |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nyupphandling av lån

Förlikning PEAB. Efter flera besiktningar så har det förekommit några brister i bostaden, och föreningen drev detta brister mot PEAB och fick ett skadestånd på 625tkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 323	4 270	4 295	4 274
Resultat efter fin. poster	1 383	415	453	658
Soliditet, %	76	75	75	73
Yttre fond	2 114	1 889	1 621	1 354
Taxeringsvärde	110 000	89 200	89 200	89 200
Bostadsyta, kvm	5 787	5 787	5 727	5 727
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	588	588
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 931	6 174	6 259	6 629
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,22	1,23	1,71
Belåningsgrad, %	24,12	24,96	24,89	26,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	94 045	-	-	94 045
Upplåtelseavgifter	10 400	-	-	10 400
Fond, yttre underhåll	1 889	-	225	2 114
Balanserat resultat	1 982	415	-225	2 172
Årets resultat	415	-415	1 383	1 383
Eget kapital	108 731	0	1 383	110 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 172
Årets resultat	1 383
Totalt	3 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	750
Balanseras i ny räkning	2 805
	3 555

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 323	4 270
Rörelseintäkter		684	60
Summa rörelseintäkter		5 007	4 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 038	-2 033
Övriga externa kostnader	7	-247	-497
Personalkostnader	8	-130	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-846	-846
Summa rörelsekostnader		-3 261	-3 479
Rörelseresultat		1 747	850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-364	-438
Summa finansiella poster		-364	-435
Resultat efter finansiella poster		1 383	415
Årets resultat		1 383	415

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	142 293	143 139
Pågående projekt		245	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>142 537</i>	<i>143 139</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>142 537</i>	<i>143 139</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22	44
Övriga fordringar	11	57	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82	81
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>161</i>	<i>181</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 659	2 365
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 659</i>	<i>2 365</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 820</i>	<i>2 546</i>
Summa tillgångar		145 358	145 685

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 445	104 445
Fond för yttre underhåll		2 114	1 889
Summa bundet eget kapital		106 559	106 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 172	1 982
Årets resultat		1 383	415
Summa fritt eget kapital		3 555	2 397
Summa eget kapital		110 114	108 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 210	35 621
Summa långfristiga skulder		34 210	35 621
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		111	111
Leverantörsskulder		258	336
Skatteskulder		114	111
Övriga kortfristiga skulder		-3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	554	775
Summa kortfristiga skulder		1 034	1 333
Summa eget kapital och skulder		145 358	145 685

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf S:t Jörgen Slott har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2010 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 689 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	229	226
Förlikning PEAB skadestånd	625	0
Hysesintäkter, p-platser	253	248
Intäktsreduktion	0	-34
Vatten	188	172
Årsavgifter, bostäder	3 635	3 410
Övriga intäkter	77	79
Övriga årsavgifter	0	228
Summa	5 007	4 330

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	73	44
Fastighetsskötsel	377	313
Snöskottning	26	71
Städning	51	68
Trädgårdsarbete	3	64
Övrigt	43	50
Summa	574	611

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	160	162
Summa	160	162

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	364	391
Sophämtning	123	119
Uppvärmning	386	308
Vatten	158	147
Summa	1 031	967

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	4	4
Fastighetsförsäkringar	45	45
Fastighetsskatt	58	56
Kabel-TV	97	71
Samfällighet	27	57
Summa	231	234

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	70	143
Kameral förvaltning	80	77
Konsultkostnader	3	200
Revisionsarvoden	16	14
Övriga förvaltningskostnader	76	64
Summa	247	497

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	20	0
Sociala avgifter	30	21
Styrelsearvoden	79	80
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	130	102

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363	437
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	364	438

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148 305	148 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 305	148 305
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 166	-4 320
Årets avskrivning	-846	-846
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 012	-5 166
Utgående restvärde enligt plan	142 293	143 139
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 950</i>	<i>63 950</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000	72 000
Taxeringsvärde mark	30 000	17 200
Summa	110 000	89 200

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	57	56
Summa	57	56

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1	1
Försäkringspremier	19	19
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	24	24
Räntor	1	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15
Summa	82	81

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-09-25	0,80 %	8 320	8 352
Swedbank	2020-09-25	0,80 %	8 812	8 844
Swedbank	2028-09-25	0,92 %	10 929	12 260
Swedbank	2024-09-25	0,71 %	6 260	6 276
Summa			34 321	35 732
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>111</i>	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	30	65
Förutbetalda avgifter/hyror	324	324
Löner	67	66
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	69	51
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41	248
Summa	554	775

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	44 100	44 100
Summa	44 100	44 100

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-27

Ort och datum

Mahmut Tigin

Mahmut Tigin
Ordförande

Anwar Hassanie

Anwar Hassanie
Kassör

Aram Salih

Aram Salih
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-30

[Signature]
Rävisor AB
Revisor

David Walman

Zeyneb Salih
Zeyneb Salih
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott
Organisationsnummer 769614-9967

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Jörgen Slott för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-30



Rävisor AB
David Walman
Revisor



Zeyneb Salih
Intern revisor