



ÅRSREDOVISNING

BRF BANDLANDET

för verksamhetsåret 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

• Kallelse och Dagordning till årsmötet för 2019	3
• Förvaltningsberättelse 2019	4
• Resultatrapport	8
• Balansrapport	9
• Noter	10
• Revisionsberättelse	15
• Budget 2020	16

Kallelse till årsmötet för 2019

Tid: tisdag den 16 juni 2020 klockan 18:30

Plats: fritidsrummet Långängen

Dagordning vid årsmötet

1. Mötet öppnas
2. Parentation
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst*
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för 2020
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Godkännande av budget för 2020
19. Avslutande

*Senast två veckor innan årsmötet har årsredovisningen och kallelse till årsmötet mejlats till alla medlemmar som uppgett e-postadress till styrelsen. Kallelsen har även lämnats i pappersform till samtliga medlemmar boende i Brf Bandlandet. Årsredovisning i pappersform finns för alla medlemmar att erhålla hos Mona- Lisa Nilsson, långängen 41C.

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2019 har varit:

Styrelseledamöter

Mona- Lisa Nilsson	Ordförande
Jonas Paija	Kassör
Henrik Jacobsson	Sekreterare
Joakim Karlsson	Suppleant
Greger Johansson	Suppleant
Sabina Bratt	Suppleant

Revisorer

Andréas Pavlu, ordinarie
Birger Hanning, suppleant

Valberedning

Andréas Pavlu
Birger Hanning

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande årsmöte:

Mona- Lisa Nilsson
Joakim Karlsson
Greger Johansson
Sabina Bratt

Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda styrelse sammanträden. Styrelsens ledamöter har under året deltagit i flera utbildningar samt i en bostadsrättsmässa som alla har varit anordnade av medlemsorganisationen bostadsrätterna. För alla medlemmar har hållits 1 årsstämma. Årsstämman hölls 2019-04-09 och på den deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Jonas Paija, Mona- Lisa Nilsson och Henrik Jacobsson, två i förening.

Fastighetsuppgifter

BRF Bandlandet innehar äganderätten till fastigheterna kvarteret Dillen 10:7 i stadsdelen Kvillebäcken, med adresserna Långängen 41a-c och Kabbeleksgatan 2a-c. På fastigheterna uppfördes år 1952 2 stycken byggnader som idag innehåller 46 lägenheter med en lägenhetsyta av 2384 kvm. Därutöver har föreningen 2 hyreslokaler med en yta av 123 kvm, 8 stycken garage och 17 stycken parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	6
2 rum och kök	30
3 rum och kök	6

Lägenhetsförsäljningar

6 stycken lägenheter har överlåtits under 2019, vilket motsvarar 13,0 % av lägenhetsbeståndet.

<u>Datum</u>	<u>Läg. Nr</u>	<u>Kvm</u>	<u>Rum</u>
2019-09-01	9	52	2 rum och kök
2019-10-25	16	52	2 rum och kök
2019-09-11	19	53	2 rum och kök
2019-03-05	23	35,4	1 rum och kokvrå
2019-04-26	30	39,5	1 rum och kök
2019-11-01	45	39,2	1 rum och kokvrå

Försäkring

Fastigheterna är till fullvärde försäkrade hos IF.

Försäkringen täcker värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar i Brf Bandlandet inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. I försäkringen är tillägg gjort för Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket. Föreningens fastigheter blev energideklarerade 2009.

Förvaltning/organisationsanslutning

Brf Bandlandet är ansluten till Bostadrätterna (<http://www.bostadsratterna.se/>).

Reparation, tillbyggnader, utfört underhåll och framtida underhållsbehov

Genomgång av administrativa rutiner. Uppdatering av allmänna ordningsregler samt ordningsregler för tvättstugor och torkrum.

Genomgång av alla avtal gjordes under året. Nytt 3-årigt avtal för Bredband och kabel-TV. Hastigheten för internetkommunikationen höjdes till 250/250 Mb.

Försäkringsinspektion utfördes av Anticimex under januari månad. Den omfattade fuktmätningar i kök och badrum i lägenheterna. Övriga försäkringsavtal med Anticimex omfattar bl a skydd mot skadedjur.

Ett längre strömavbrott p g a brott på kabel hos Göteborg energi medförde att Kabbelegsgatans hus fick ström genom reservkabel under ca 2 månaders tid, maj-juli.

2 städdagar, en den 4 maj och en 5 oktober genomfördes. 15 medlemmar deltog vid vart och ett av tillfällena. Vi rensade och städade i trädgården och medlemmar kunde slänga skrymmande grovsopor i container. Elektronikavfall kördes bort vid senare tillfälle av en av våra medlemmar.

Vi två tillfällen, 21 maj och 6 augusti, förorsakade störtregn översvämningar i garage och fritidsrum. Kommunens dagvattenbrunnar och ledningar orkade inte mata undan regnvattnet. Vi fick använda avfuktare efter dessa två tillfällen för att torka upp i fritidsrummet (ca 4 veckor efter varje tillfälle). Under hösten genomförde CleanPipe en spolning av dagvattenbrunnar utanför båda husen.

Under hösten råkade vi ut för ett flertal inbrott i källarförråd varför styrelsen beslöt att byta låssystem för yttre skydd. Bytet skedde i december.

Hisingens Markanläggningar har dränerat om och rättat till stenläggning runt husen. Återstår asfaltering.

Underhåll av tvättmaskiner, samt i torkrum, ny timer Kabbeleksgatan.

Planering och ombyggnad av lokaler löper vidare.

El-konsult går igenom lokaler för beskrivning och kostnadskalkyl inför byte av el-ledningar och uttag i gemensamma lokaler och lägenheter.

Ekonomi

Föreningen har under 2019 haft stora kostnader för reparation och underhåll.

Före avskrivning och avsättning visar föreningen ändå ett positivt resultat med 11 599 kr. Avskrivning och avsättning till yttre reparationsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 procent av taxeringsvärdet. För 2019 blev avskrivningarna och avsättningen totalt 210 256 kr. Föreningen redovisar för 2019 ett resultat på -196 857 kronor.

Resultat och ställning senaste fem åren, kkr

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1 244	1 289	1 360	1 370	1 359
Årets resultat, tkr	-197	70	231	275	- 76
Årsavgiftsnivå, kr/kvm	512	512	512	512	512
Bostadsyta kvm	2384	2 384	2 384	2 384	2 384
Lån, kr/kvm bostadsyta	0	0	0	0	0
Soliditet(eget kap./tot kap.)	96,5%	97,3%	97,5	97,5%	97,5 %

Avgifter och hyror

Under 2019 låg avgifterna för lägenheterna stilla. Senast avgifterna ändrades var i början av 2007 då de sänktes med 20 procent. Avgiften per kvadratmeter och månad uppgår till 42,65

kronor med 50 kronor tillägg för balkong. Hyran på parkeringsplatser höjdes senast i februari 2008 från 100 kronor till 150 kr samtidigt som hyran för varmgaragen höjdes från 200- 300 kronor. Vid tilldelning av garage har de boende som bott längst i föreningen företrädesrätt.

Bredband och Kabel TV

Föreningen har avtal om gruppanslutning för bredband och kabel TV med Telenor. I månadsavgiften ingår fiber bredband med en hastighet av 250/100MBs. För Kabel TV ingår en digitalbox samt ett grundutbud av kanaler. Möjlighet till uppgradering finns men bekostas då av medlemmarna själva.

Disposition av årets resultat

Årets resultat på -196 857 kronor föreslås bli avräknat från balanserad vinst/förlust i eget kapital. Resultatet för föreningens verksamhet under 2019 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Resultatrapport

2019

2018

<u>Intäkter</u>			
Avgifter		1 182 662	1 190 410
Hyror, p-platser garage		61 531	53 783
Hyror, Lokaler		0	44 602
<u>Summa Intäkter</u>		<u>1 244 193</u>	<u>1 288 795</u>
<u>Kostnader</u>			
<i>Driftskostnader</i>	Not 1		
El		40485	41 953
Fastighetsskatt	Not 2	70 423	65 482
Fjärrvärme		299 681	311 898
Vatten och avlopp		79 658	81 104
Försäkringar	Not 3	56 269	55 016
Kabel TV, gruppanslutning		57 317	55 789
Bredband, gruppanslutning		91 752	91 080
Pappersåtervinning		12 226	11 043
Renhållning		35 117	34 873
Trädgårdskostnader		2 819	0
Juristkostnader		0	23 455
Diverse omkostnader	Not 4	16 815	21 818
Reparation och underhåll	Not 5	365 376	121 954
<i>Summa Driftskostnader</i>		<u>1 127 938</u>	<u>915 465</u>
<i>Personalkostnader</i>			
Arbetsgivaravgifter		17 032	17 907
Revisionsarvoden	Not 6	3 000	1 500
Styrelsearvoden	Not 7	53 950	49 959
<u>Löner</u>	Not 8	<u>25 999</u>	<u>21000</u>
<i>Summa Personalkostnader</i>		<u>99 981</u>	<u>90 366</u>
<i>Avskrivningar</i>	Not 10	105 128	105 128
<u>Avsättning yttre reparationsfond</u>	Not 10	<u>105 128</u>	<u>105 128</u>
<u>Summa Kostnader</u>		<u>1 438 175</u>	<u>1 216 087</u>
Resultat före finansiella poster		-193 982	72 708
<i>Summa finansiella poster</i>	Not 9	- 2 875	- 2 497
<u>Redovisat Resultat</u>		-196 857	70 211

Balansrapport

2019

2018

<u>Tillgångar</u>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastighet		1 612 400	1 612 400
Reparation och Tillbyggnader		7 846 041	7 846 041
Ackumulerad Avskrivning		-4 569 663	-4 464 535
<i>Summa Anläggningstillgångar</i>		4 888 778	4 993 906
<i>Omättningstillgångar 1</i>			
Bankgiro SEB		1 316 776	1 205 629
Företagskonto Swedbank		148 581	137 945
Skattekonto		34 591	43 830
<i>Summa Omsättningstillgångar 1</i>		1 499 948	1 387 404
<i>Omsättningstillgångar 2</i>			
Medlemsfordringar		6 581	29 246
Övrig fordran	Not 11	1 172	0
Interima fordringar		0	37 265
<i>Summa Omsättningstillgångar 2</i>		7 753	66 511
<u>Summa Tillgångar</u>		6 396 479	6 447 821
<u>Skulder och Eget Kapital</u>			
<u>Skulder</u>			
<i>Summa Kortfristiga Skulder</i>	Not 12	222 577	182 190
<u>Summa Skulder</u>		222 577	182 190
<u>Eget Kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		6 030 203	5 959 992
Insats Kapital		130 300	130 300
Yttre reparationsfond		210 256	105 128
Redovisat resultat		- 196 857	70 211
<u>Summa Eget Kapital</u>		6 173 902	6 265 631
<u>Summa skulder och Eget kap.</u>		6 396 479	6 447 821

Not 1

Diagram 1. Fördelning av föreningens totala kostnader på 1 441 050 kr per kategori

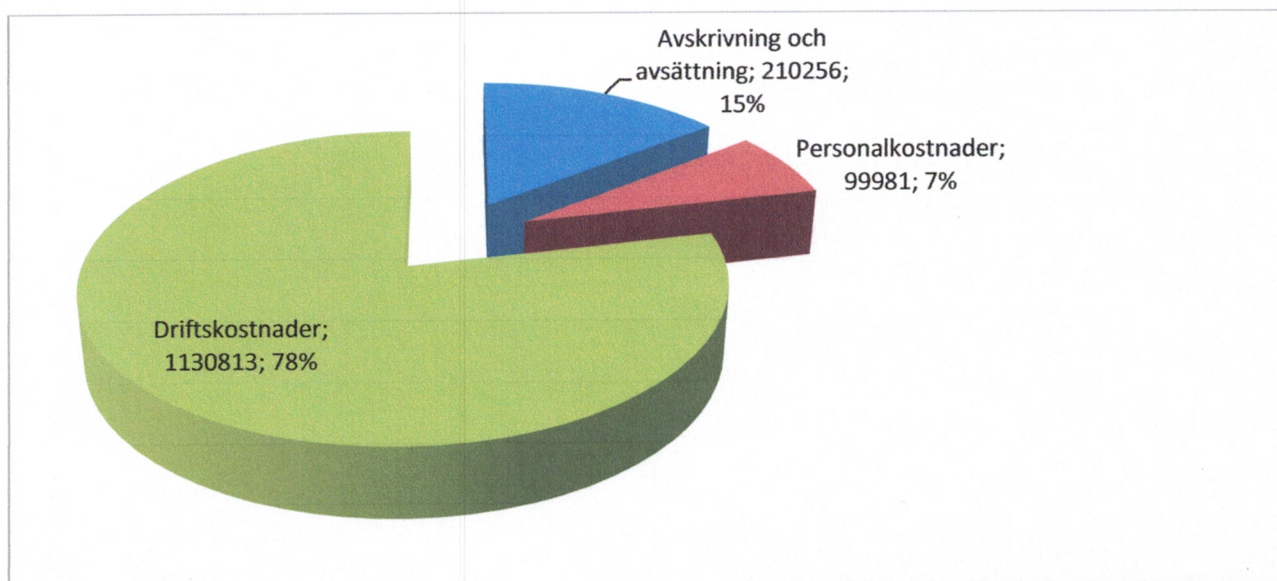
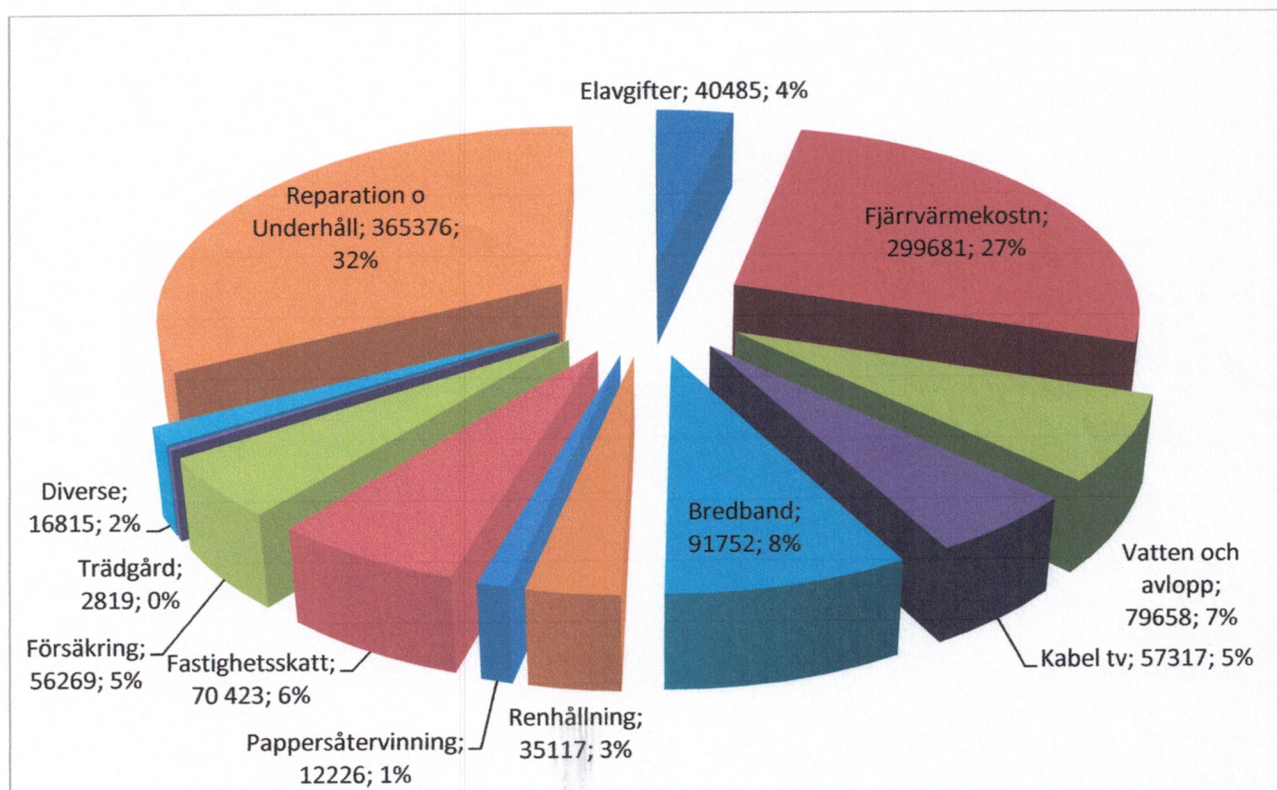


Diagram 2. Total fördelning av föreningens Driftskostnader på 1 127 938 kr



Not 2

Slutlig Fastighetsskatt för 2019	Underlag	Fastighetsskatt
Fastighetskatten begränsas till 1377 kr per lägenhet.	46 lägenheter	63 342
Underlag för lokaler 1% av underlag för lokaler	398 000	3 980
Summa beräknad fastighetsskatt för 2019		67 322
Bokförd fastighetsskatt för 2019		70 423

Not 3 Försäkringar

Fastigheten kvillebacken 10:7 är till fullvärde försäkrade hos IF. Försäkringen täcker numer värdet av standardhöjningar som skett i enskilda lägenheter, bostadsrättstillägget ingår. Det innebär att medlemmar boende i någon av fastigheterna numer inte behöver ha en extra försäkring för bostadsrätt. I försäkringen ingår avtal med Anticimex fullserviceavtal samt Anticimex trygghetspaket

Not 4

Diverse omkostnader	2019	2018
Bostadsrätterna, medlemskap	5 580	5 470
Verksam.se registreringsbevis/stadgar	700	900
Ratsit, kostnader för medlemsprovning	778	0
Städ tillhör/medel	1 421	852
Hyra av bil och släpvagn	389	619
Trädgård	1 482	4 920
Lampor, säkringar, julbelysning, lås hasplar	0	2 424
Blommor, uppvaktning	50	0
Fika, representation	4 242	3 824
Övriga diverse omkostnader	0	1 544
Bläckpatroner	2 173	1 265
Summa	16 815	21 818

Not 5

Reparation och Underhåll	2019	2018
Innerstadens arkitekter, ritningar för lokaler	61 600	0
SBC, projektledning angående lokaler	37 934	0
Martinex, byte av avstängningsventil	4 799	0
Kiborg, garantibesiktning av dränering	10 938	0
Miele reparationer av utrustning tvättstugor	3 500	0
Hornbach, tråd för stängsel	924	0
Anti fukt, fasfel till tvättmaskin	2 426	0
Entreprenadbutiken, lagning av gräsklippare	2 376	0

Thelfer elttjänst AB, lagning pga kopparstöld	8 838	0
Partille elkonsult, projektering av elupphandling	63 945	0
Hisingens markanläggning, byte av brunn	6 090	0
Emil Lundgren och Torpar rör reparation av torkrum	0	11 534
Hisingens sotnings AB, OVK besiktning och rensning	0	46 688
Ryds glas, reparation av entré	0	12 015
Bauer water technology, underhåll element	2 743	0
Anticimex enligt serviceavtal 3-års avtal	14 510	13 899
Anticimex, avtal fågelsäkring, 1-års avtal	15 549	14 894
Safeteam, låskostnader underhåll	14 026	6 816
Anticimex, fuktmätning	2 750	0
Safeteam, installation av nytt Iloq system	78 650	0
Snelder gruppen, två sandlådor	0	6 404
Bostadsrätterna, planering av ombyggnation lokaler	0	1 344
Slamspolning, cleanpipe samt Västsvenska spol och slam	32 258	8360
Övriga reparationer underhåll	<u>1 520</u>	<u>0</u>
Summa reparation och underhåll	365 376	121 954

Not 6 Revisionsarvoden

Två revisionsarvode á 1 500 kronor brutto.

Not 7 Styrelsearvoden

Uppdrag Brutto
Kassör 26 000
Ordförande 16 500
Sekreterare 5 750

Övriga ledamöter och suppleanter har fått ersättning med 300 kronor brutto per styrelsemöte vilket blev totalt 5 700 kronor brutto. Styrelsearvode totalt blev därmed 53 950 kr

Not 8 Löner

För trädgårdsarbete och övrigt underhållsarbete blev bruttolönekostnaden totalt 25 999 kr.

Not 9

Finansiella Poster	2019	2018
Vinst vid försäljning av andelar	0	0
Diverse finansiella kostnader	- 2 875	- 2 497
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	0	0
Summa finansiella poster	2 875	-2 497

Not 10 Avskrivning och avsättning

Avskrivning och avsättning till yttre reparationsfond har gjorts med 0,3 % av föreningens totala taxeringsvärde per 2017-01-01.

Mark	15 600 000
Byggnad	19 442 682
Lokaler	398 000
Totalt taxeringsvärde	35 440 682
Summa avskrivning	105 128
Summa avsättning till yttre reparationsfond	105 128
Summa avskrivning och avsättning	210 256

Not 11

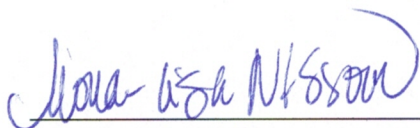
Övrig fordran	2019	2018
Telge energi	1 172	0
Summa övrig fordran	1 172	0

Not 12

Kortfristiga skulder	2019	2018
Obetalda löner, arvoden och sociala avgifter	95 400	90 366
Leverantörs skulder	125 077	82 963
skatteskuld	0	8 861
Skuld till medlem	2 100	0
Summa kortfristiga skulder	222 577	182 190

BRF Bandlandet

2020-05-07



Mona- Lisa Nilsson



Jonas Paija

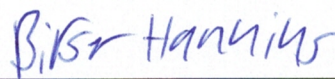


Henrik Jacobsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den



Andréas Pavlu



Birger Hanning

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda av bostadsrättsföreningen Bandlandet, Göteborg, har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.
Årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig årsredovisningslag.

Vi förordar stämman att:

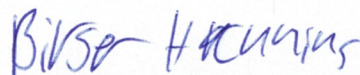
Resultat och balansräkning samt förslag till disposition av föreningens vinst för Året fastställs.

Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den



Andréas Pavlu



Birger Hanning

Resultatbudget	2019	2019	2020
	Budget	Utfall	Budget
Intäkter			
Avgifter	1 185 000	1 182 662	1 190 000
Hyrer, Garage och Parkering	55 000	61 531	62 000
Summa Intäkter	1 240 000	1 244 193	1 252 000
Driftskostnader			
Elavgifter	42 000	40 485	41 000
Fastighetsskatt	66 000	70 423	72 000
Fjärrvärmekostnader	300 000	299 681	310 000
Vatten och Avlopp	81 000	79 658	81 000
Försäkringspremie fastighet	55 000	56 269	57 000
Kabel TV- avgift	57 000	57 317	58 000
Fiber bredband 100/10	92 000	91 752	92 000
Pappersåtervinning	8 000	12 226	8 000
Renhållningsavgift	40 000	35 117	40 000
Diverse samt trädgård	35 000	19 634	20 000
Reparation och underhåll	150 000	365 376	300 000
Avskrivning	108 000	105 128	108 000
Avs. yttre reparationsfond	108 000	105 128	108 000
<u>Summa finansiella poster</u>	<u>3 000</u>	<u>2 875</u>	<u>3 000</u>
Summa Drift	1 145 000	1 341 069	1 298 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	52 000	53 950	55 000
Revisionsarvode	3 000	3 000	5 000
Löner	22 000	25 999	30 000
Sociala avgifter	<u>18 000</u>	<u>17 032</u>	<u>20 000</u>
Summa	95 000	99 981	110 000
Personalkostnader			
Summa kostnader	<u>1 240 000</u>	<u>1 441 050</u>	<u>1 408 000</u>
Resultat	0	-196 857	-156 000



BRF.Bandlandet | Helgonagatan 228 | 442 41 Kungälv
bandlandet@gmail.com