

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna har ännu inte beslutats att höjas under 2020.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Styrelsen

Carina Cronquist	Ordförande
Eivor Bonder	Kassör
Lars Stenborg	Ledamot

Mats Abrahamsson	Suppleant
Ulla Landt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Maria Enlund	Ordinarie Intern
Christina Lindskog	Suppleant Intern

Valberedning

Viviann Abrahamsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordgubben 1	2005	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

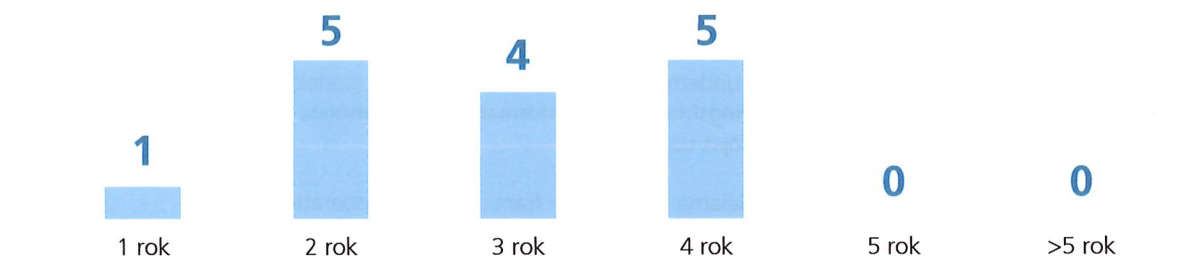
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 372 m², varav 1 280 m² utgör lägenhetsyta och 92 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
CH Måleri AB - Förråd	60 m ²	1 oktober 2021
Kontor	32 m ²	För tillfället inte uthyrd

Gemensamhetsutrymmen

Relax
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Smultronet - miljöhus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av altangolv och överliggare för lägenheterna på markplan	2019	
Ny torktumlare i tvättstugan	2019	
Ny kondensstork i tvättstugan	2019	
Renovering av tegelfasad, södra sidan av fastigheten	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av balkongräcken på övre plan		inom 1 år
Byta brunnsring och laga asfalt på norra parkeringen		inom 2 år
Laga asfalten på södra parkeringen	2020	
Nytt entrétag till källaren	2020	
Besiktning och åtgärd av stödmur	2020	
Besiktning av fönster på övre plan	2020	
Besiktning och åtgärd av mellanväggar balkongerna på övre plan	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/TV/tele	ComHem
Elnätsleverantör	Mölndal Energi
Elleverantör	Varberg Energimarknad (via Kundkraft)
Fjärrvärme	Mölndal Energi
Fastighetsskötsel	Adels Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

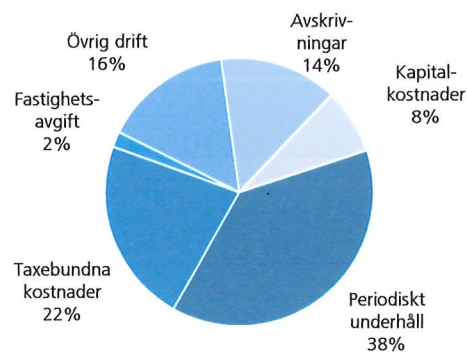
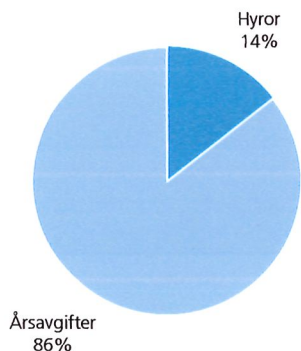
Under 2019 gjordes en större amortering på ett av föreningens lån i samband med att det skulle skrivas om.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 787 158	1 880 849
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 060 905	1 022 130
Finansiella intäkter	15	36
Ökning av kortfristiga skulder	37 108	0
	1 098 028	1 022 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	980 915	475 936
Finansiella kostnader	98 203	80 661
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 491	0
Ökning av kortfristiga fordringar	24 464	15 056
Minskning av långfristiga skulder	204 520	529 760
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 444
	1 333 593	1 115 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 551 593	1 787 158
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-235 565	-93 691

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseledamöterna har under 2019 gått på olika matnyttiga utbildningar och informationsmöten.

I början av juni hade vi vår årliga trädgårdsdag där medlemmar från huset samlades i vår gemensamma trädgård, hjälpte till med vårröjning och hade en trevlig förmiddag tillsammans. I oktober samlades vi igen för en höstrensning och förberedelser inför vintern.

Lägenheterna 46A - 46H fick genomgå en förbesiktning i slutet av mars i samband med vibrationsalstrande markarbeten på kv. Syltlöken 1. Slutbesiktning utfördes i slutet av maj utan anmärkningar.

6 lägenheter av 7 på nedre plan fick nya golv och överliggare på sina altaner i maj utav KemAB.

Carina Cronquist var i slutet av maj på två kurser hos Bostadsrätterna om Alternativa energikällor och Ansvar för brandskydd och olyckor.

Eivor Bonder var på seminariet Vattenskador hos Bostadsrätterna i september.

Eivor Bonder och Carina Cronquist deltog även på kurserna Efter entreprenaden i oktober och Underhållsplan, upphandling och finansiering i november hos Bostadsrätterna.

Lasse Stenberg deltog i kurs om ombyggnad av lokal till lägenhet.

En arbetsgrupp för stödmuren har skapats och består än så länge utav Lasse Stenberg från styrelsen, Nil Garcia och Olle Byrman.

Under oktober - november renoverades södra tegelfasaden där trasigt tegel byttes ut och den gamla lastbryggan togs bort.

Under 2019 har styrelsen genomfört en större amortering av föreningens lån i samband med att ett utav lånen skulle bindas om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	719	686	686
Hyror/m ² hyresrättsyta	684	644	644	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 357	7 586	8 024	8 310
Elkostnad/m ² totalyta	35	29	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	106	109	105	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	33	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	59	51	37
Soliditet (%)	55	55	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	288	314	214
Nettoomsättning (tkr)	1 061	1 022	976	972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 280 m² bostäder och 92 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 504 502	0	0	10 504 502
Upplåtelseavgifter	153 929	0	0	153 929
Fond för yttre underhåll	509 076	68 040	0	441 036
S:a bundet eget kapital	11 167 507	68 040	0	11 099 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	93 275	-68 040	287 954	-126 639
Årets resultat	-197 512	-197 512	-287 954	287 954
S:a ansamlad förlust	-104 238	-265 552	0	161 315
S:a eget kapital	11 063 269	-197 512	0	11 260 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-197 512
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	161 315
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 040
summa balanserat resultat	-104 237

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

480 276
376 039

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 060 905	1 022 130
Summa rörelseintäkter		1 060 905	1 022 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-897 169	-416 895
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 525	-37 644
Personalkostnader	Not 5	-32 221	-21 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-179 314	-177 615
Summa rörelsekostnader		-1 160 229	-653 551
RÖRELSERESULTAT		-99 324	368 579
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 203	-80 661
Summa finansiella poster		-98 188	-80 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 512	287 954
ÅRETS RESULTAT		-197 512	287 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 591 239	18 765 179
Maskiner	Not 8	23 792	0
Inventarier	Not 9	306	3 981
Summa materiella anläggningstillgångar		18 615 337	18 769 160
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 615 337	18 769 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 527 881	1 733 730
Summa kortfristiga fordringar		1 533 881	1 733 730
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		81 599	98 551
SBC klientmedel i SHB		5 700	0
Summa kassa och bank		87 299	98 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 621 180	1 832 281
SUMMA TILLGÅNGAR		20 236 517	20 601 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 658 431	10 658 431
Fond för yttre underhåll	Not 11	509 076	441 036
Summa bundet eget kapital		11 167 507	11 099 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		93 275	-126 639
Årets resultat		-197 512	287 954
Summa fritt eget kapital		-104 238	161 315
SUMMA EGET KAPITAL		11 063 269	11 260 782
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 800 000	9 149 760
Summa långfristiga skulder		5 800 000	9 149 760
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 175 000	29 760
Leverantörsskulder		69 942	42 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	128 306	118 254
Summa kortfristiga skulder		3 373 248	190 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 236 517	20 601 442

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	20-143 år	20-143 år
Tak	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Sophus	20 år	20 år
Maskiner	5 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	900 501	870 369
Hyror bostäder	72 720	72 720
Hyror lokaler	31 200	25 200
Hyror parkering	48 500	49 687
Avgift andrahandsuthyrning	1 938	0
Gästlägenhet	6 050	4 158
Öresutjämning	-3	-4
	1 060 905	1 022 130

AMER 9 CC

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	37 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	688
	Snöröjning/sandning	6 450	19 501
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 044
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Gård	2 113	1 358
	Förbrukningsmateriel	32 105	0
	Brandskydd	0	780
		78 168	95 246
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 625	0
	VVS	0	12 919
		1 625	12 919
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	325 088	0
	Balkonger/altaner	155 188	0
		480 276	0
	Taxebundna kostnader		
	El	47 560	39 274
	Värme	145 061	148 051
	Vatten	63 082	45 552
	Sophämtning/renhållning	25 162	21 710
		280 865	254 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 804	17 909
	Kabel-TV	13 976	13 670
		32 780	31 579
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 455	22 565
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	897 169	416 895

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Föreningskostnader	406	532
	Förvaltningsarvode	31 472	31 752
	Administration	1 357	1 200
	Korttidsinventarier	13 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		51 525	37 644

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 997	16 998
	Sociala kostnader	7 224	4 399
		32 221	21 397

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 622	99 622
	Förbättringar	74 318	74 318
	Maskiner	1 699	0
	Inventarier	3 675	3 675
		179 314	177 615
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 517 066	20 517 066
	Utgående anskaffningsvärde	20 517 066	20 517 066
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 751 886	-1 577 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 940	-173 940
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 925 826	-1 751 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 591 239	18 765 179
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 856 382	3 856 382
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 280 000	10 051 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	6 200 000
		22 680 000	16 251 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 400 000	16 000 000
	Lokaler	280 000	251 000
		22 680 000	16 251 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	25 491	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 491	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 699	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 699	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 792	0

Not 9		INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				34 625	34 625
Nyanskaffningar				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående anskaffningsvärde				34 625	34 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början				-30 644	-26 969
Årets avskrivningar enligt plan				-3 675	-3 675
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan				-34 319	-30 644
Redovisat restvärde vid årets slut				306	3 981

Not 10		ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto				52 557	33 203
Skattefordran				11 030	11 920
Klientmedel hos SBC				1 464 294	1 688 607
				1 527 881	1 733 730

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början				441 036	392 283
Reservering enligt stadgar				68 040	48 753
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				0	0
Vid årets slut				509 076	441 036

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31		2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea - räntetak 2,02 %	Stibor 3 mån + 0,47 %		3 000 000		3 004 520		2023-11-13
Nordea	1,050 %		3 175 000		3 175 000		2020-09-16
Nordea	0,850 %		2 800 000		3 000 000		2022-10-19
Summa skulder till kreditinstitut			8 975 000		9 179 520		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 175 000		-29 760		
			5 800 000		9 149 760		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 975 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 371 000	10 371 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 000	15 000
	Sociala avgifter	7 226	4 400
	Ränta	9 733	6 738
	Avgifter och hyror	87 348	82 741
	Energideklaration	0	9 375
	Revisorsarvode	999	0
		128 306	118 254

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2020 kommer styrelsen att anlita besiktningsman för besiktning utav de större fönsterna på övre plan, skiljeväggarna mellan balkongerna och stödmuren på fastighetens framsida.

Offert kommer tas in för renovering av asfalten vid parkeringsplatsen på södra sidan av fastigheten och nytt entrétak kommer sättas upp till lokal- och källaringång på samma sida av fastigheten.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 20 / 3 2020



Carina Cronquist
Ordförande



Eivor Bonder
Kassör

Lars Stenberg
Ledamot

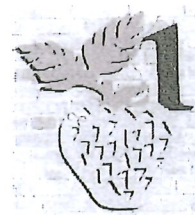


Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2020



Anna Maria Enlund
Intern revisor

Revisionsberättelse



Till föreningsstämman: Bostadsrättsföreningen Jordgubben 1
Org. Nr. 769611-9333

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Brf Jordgubben 1 för år 2019. Jag har reviderat årsredovisningen, förslaget till behandling av förlust samt styrelsens förvaltning av föreningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen, förslaget till disposition av vinst eller behandling av förlust samt föreningens förvaltning.

Mitt ansvar som interrevisor är att uttala mig om årsredovisningen, förslaget till disposition av vinst eller behandling av förlust samt förvaltning på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag har under granskningen tagit del av styrelseprotokoll, förvaltningsberättelse, underlag och andra verksamhetsrelaterade dokument samt kommunicerat med styrelsen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Möln dal den 23 mars 2020

Anna Maria Enlund
Internrevisor