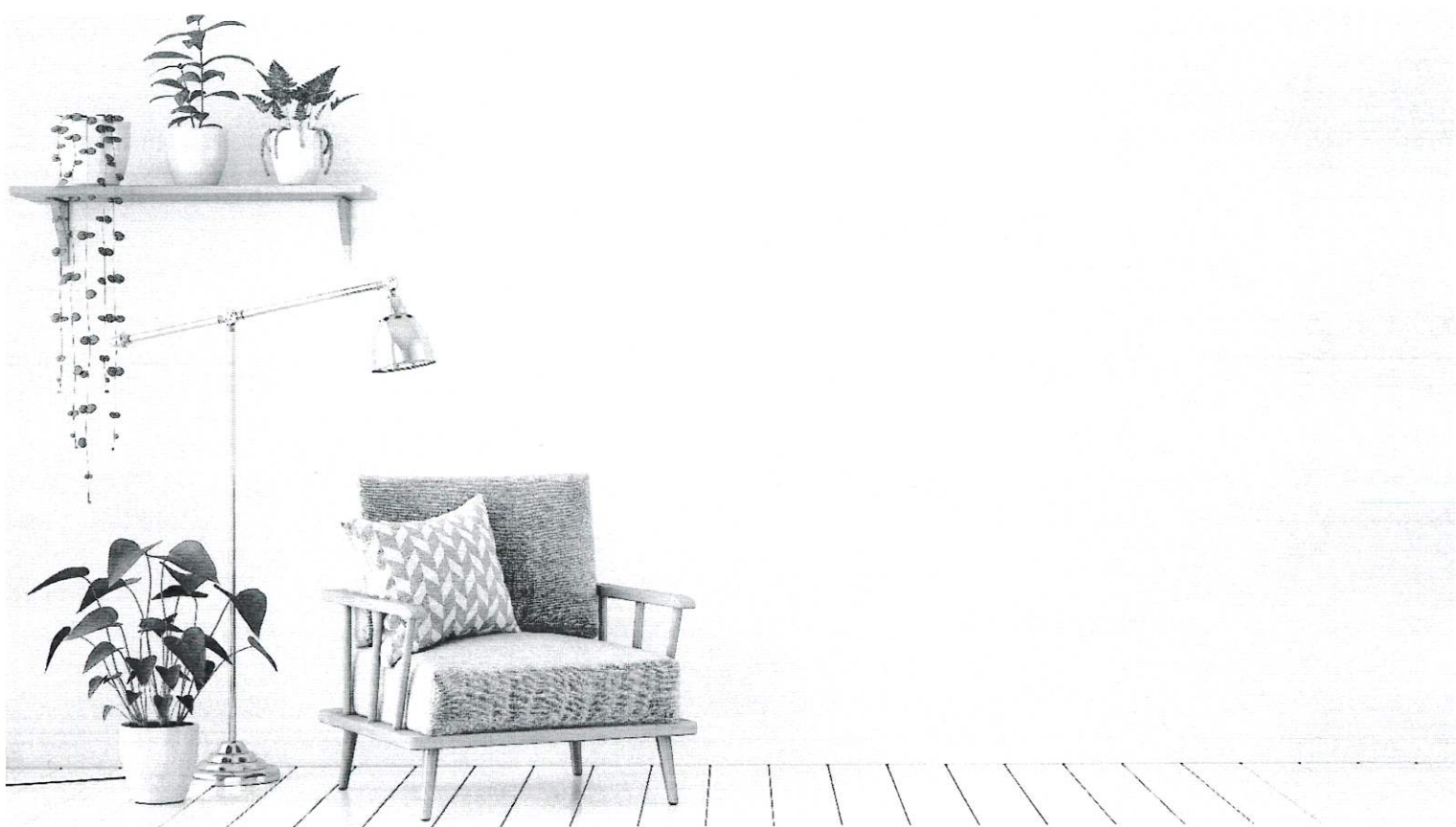




Årsredovisning 2019

Brf Kronhjulet
Org. 769622-5544

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Kronhjulet, Bratteråsgatan 54, 417 62 Göteborg
info@kronhjulet.se
www.kronhjulet.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Sannegården 7:11 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, total boarea 5038 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 69 m². Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser i garage varav 3st är MC plaster.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
45 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Samtliga 77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finnas det en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten, elcentral/elrum, fläktrum och telerum. I fastigheten finns det även tre hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 avseende sopsug, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Andelstal kommer att sättas utifrån kvm BTA ovan mark och beslutas i kommande anläggningsförrättning.

Föreningens fastighet deltar också i gemensamhetsanläggning avseende körytor och portar i garage tillsammans med fastigheten Sannegården 7:10.

Föreningens fastighet deltar vidare i gemensamhetsanläggning avseende vatten, vattenledningar, spill- och dagvattenledningar samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för fastigheten Göteborg Röddjan 727:38.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att anlägga, bibehålla och underhålla 33 st parkeringsplatser, tillika rätt att använda erforderliga körytor för in- och utfart till förmån för fastigheten Sannegården 7:9. Servitutet kommer delvis att upphävas och ändras till att endast avse sju parkeringsplatser inom fastigheten Sannegården 7:5.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att gräva upp marken för åtkomst till garagetaket, som ligger under föreningens fastighets gård och uteplatser, till förmån för fastigheten Sannegården 7:10.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att använda utrymmet ovanför 3D-utrymmet som skyddszon för garage till förmån för fastigheten Sannegården 7:10. Skyddszonen sträcker sig upp till markytan från gränsen för 3D-utrymmet.

Föreningens fastighet belastas också av servitut avseende rätt att anlägga, se till, bibehålla, underhålla och förnya dräneringsledning mellan punkt A och B till förmån för fastigheten 7:10.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
24 Seven Vending Sweden AB	2023-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler. Föreningen har 2016 erhållit 364 707 kronor i återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning med GUAB AB.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen

Den 29 december 2010 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 14 maj 2014. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades den 6 november 2017.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören

till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 120 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 207 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Teljå	ledamot/ordf.
Annika Sjölin	ledamot/kassör
Jonas Östh	ledamot/sekr.
Malin Gärdin	ledamot
Dawid Ejdeholm	suppleant
Simon Södowsson	suppleant
Mikael Andersson	suppleant
Andres Kuchler	suppleant

Revisor

Ordinarie
Deloitte AB
Huvudansvarig Jonas Lindgren

Valberedningen

Hanna Aler	Sammanställande
Michaël Simoen	
Anna Holmén	
Kim Samuelsson	
Ann Eriksson	

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tolv st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt haft problem med inbrott i källarförråd och bilar i garaget. Styrelsen har därför låtit installera övervakningskameror i garaget för att underlätta utredning av brott och avskräcka från nya inbrott.

Vidare har styrelsen under året låtit upprätta en långsiktig underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram till 2048, samt en rutin för systematiskt brandskyddsarbete. Som en första åtgärd enligt planen har sanden i sandlådan på gården bytts ut.

Resultat

Föreningens resultat för år 2019 uppgår till 480 tkr, vilket är något lägre än resultatet för 2018 som var 554tkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat något sedan föregående år.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 1 278 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde med 492 tkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret

Genomförd åtgärd	Tkr
Byte av sand i sandlåda	3
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	10
Upprättande av underhållsplan	41

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 142tkr inom de närmaste åren, se nedan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större planerat underhåll inom de kommande fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Tkr.
Obligatorisk ventilationskontroll och SBA	2020	41
Spolning avloppsstammar och SBA	2021	101

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 840 000	97 035 000	151 140	828 573	553 849	183 408 562
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			151 140	-151 140		
Balanseras i ny räkning				553 849	-553 849	
Årets resultat					480 481	480 481
Belopp vid årets utgång	84 840 000	97 035 000	302 280	1 231 282	480 481	183 889 042

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	3 993	3 998	3 968
Resultat efter finansiella poster, Kkr	480	554	547
Soliditet, %	79,7	79,1	78,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 180	9 473	9 791
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 056	9 345	9 658
Bokfört värde på fastigheten per kvm	45 486	45 740	45 993
Medlemsinsats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 101	36 101	36 101
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,17	1,20
Fastighetens belåningsgrad, %	20,2	20,7	21,3

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 231 282
Årets resultat	480 481
	1 711 763
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	151 140
I ny räkning överföres	1 560 623
	1 711 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.