

Bostadsrättsföreningen Fullmånen 1

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fullmånen 1
716445-0780
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fullmänen 1, 716445-0780, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Håkan Fallqvist	Ordförande	2021
Kent Johansson	Ledamot	2021
Birgitta Glada	Ledamot	2022
Mikael Olsson Funkqvist	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Raymond Gärdehall	Suppleant	2021
Birgitta Nilsson	Suppleant	2021
Mats Flodin	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Joel Börjesson		2021
Fatima Grönblad		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

07

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kortedala 29:4 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adress är Fullmånegatan 4-22 i Göteborg.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt. Genom hyresavtal med Bostadsbolaget förfogar föreningen även över 46 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	19	12	6

Total tomtarea: 6 686 kvm

Total bostadsarea: 3 732 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem

Göteborg Energi DinEl

Städalliansen Göteborg

Städalliansen Göteborg

Kone

Nomor *

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Städning

Serviceavtal mattor

Serviceavtal hissar

Skadedjursbekämpning

* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpningen via Anticimex.

Löpande fastighetsskötsel ombesörjs av en driftsgrupp bestående av föreningens medlemmar.

07

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 171 584 kr och planerat underhåll för 342 257 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen avser 2020 slutförandet av målningsarbetet i trapphus och gemensamma utrymmen som påbörjades 2019. Under 2020 byttes även en tvättmaskin i den ena tvättstugan till en ny större maskin. Dessutom framgår i not 5 även kostnader för byte av samtliga förrådsdörrar tillhörande föreningens 6 radhuslägenheter samt ett markarbete för att stävja ett uppkommet slukhål som drabbat en av uteplatserna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-19 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 648 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 174 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Markarbete uteplats	2020
Byte av förrådsdörrar tillhörande samtliga radhuslägenheter	2020
Installation av ny tvättmaskin	2020
Målning av trapphus 4, 6, 16 och 18	2019-2020
Målning i källargångar och tvättstugor uppgång 6 och 18	2019-2020
Underhållsspolning	2019
Besiktning av samtliga lägenheters våtrum	2019
Upprättande av energideklaration	2019
Byte av lyskälla i trapphus till lågenergialternativ	2018
Upprustning av övernattningslägenhet	2018
OVK-besiktning godkändes	2018
Översyn av brandvarnare och brandsläckare	2017
Förbättring styrning torkaggregat i torkrum	2017
Inklädning av fasader och förråd med Marmoroc Baltic fasadsten	2016
Installation av nytt bastuaggregat	2016
Byte av kompressor, brinepump, expansionskärl, köldmätare och cirkulationspump	2016
Injustering av värmesystemet	2016
Anlagt ny lekutrustning på den lekplats som delas med Brf Fullmänen 2	2016
Justering och byte av stenplattor	2015
Installation av ny avloppspump	2015
Byte av strömbrytare till rörelsedetektorer i gemensamma utrymmen	2014
Installation av elysator till värmesystemet	2013

on

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31:e augusti 2020, vilket är betydligt senare än vanligt på grund av pandemin. Senare under hösten höll man den 19:e oktober en extrastämma för att fastställa ett par stadgeändringar vilka var i enlighet med en motion från en medlem och en proposition från styrelsen angående ansvarsfråga i lägenheterna. Styrelsen har under 2020 haft 10 st styrelsemöten, varav 1 konstituerande möte.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Bokföringsmässiga justeringar

Vid bokslutet har föreningen i enlighet med revisorns rekommendationer justerat anläggningstillgångar för att separat redovisa det bokföringsmässiga värdet på den mark föreningen äger. I samband med detta har en återföring skett av de historiska avskrivningar skett på den del av tillgångarna som anses tillhöra marken. Detta innebär en positiv justering av årets resultat på 2 198 102 kr. Märk väl att denna justeringen inte har någon som helst likviditetspåverkan och inte heller säger någonting om välmåendet av föreningens verksamhet.

Utöver den retroaktiva justeringen av historiska avskrivningar har föreningens löpande avskrivningar också justerats ned.

Styrelsens ord

Under året hade föreningen sin traditionsenliga årsfest i januari med drygt ett 30-tal deltagare. Men sedan kom Covid 19-pandemin och därefter blev det ett år då inget skulle bli som det brukade. Det blev ingen vårstädning, men vi genomförde en höststäddag. För att under sommarmånaderna öka möjligheten till samvaro och trivsel för medlemmarna, så köpte föreningen under året några uppsättningar av nya utemöbler.

Under året har föreningen haft 3 överlåtelse, och man ser en tydlig tendens till ökade marknadspriser. Detta kan bero på att vi har gjort avgiftssänkningar under året som gick. Avgiften sänktes med hela 12% från 2020-01-01. I november, efter höstens budgetmöte, kunde styrelsen meddela föreningens medlemmar om ytterligare en avgiftssänkning, om än något mindre än 2020, från och med 2021-01-01.

Under året gjordes endast en mindre amortering på 125 000 kr vid omläggning av föreningens ena lån vars villkorstid löpte ut under november. Vid omläggningen delades det aktuella lånet upp i tre delar vilka samtliga erhöll betydligt förmåligare villkor än det ursprungliga lånet. Till kommande år är ambitionen att amortera betydligt mer i enlighet med upprättad budget.

Styrelsen har för 2021 planer om att tidigarelägga byte av ytterdörrarna till radhuslägenheterna. Detta eftersom det kommit fram en del klagomål på skick och funktion på dessa som är väderutsatta och är slitna efter mer än 25 år. Det förs i styrelsen även en diskussion om att installera en solcellsanläggning för att spara in på elförbrukningskostnaden. Det skulle på lång sikt kunna innebära en större ekonomisk vinning än den tidigare planen att amortera ännu aggressivare med det överskott som finns i kassan.

Oh

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-01-01 då avgifterna sänktes med 12%.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 4 % från och med 2021-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 934	3 059	3 329	3 337
Resultat efter finansiella poster *	276	26	732	785
Förändring av underhållsfond	306	312	580	442
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar *	340	346	785	990
Soliditet %	37	33	32	30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	782	889	889	889
Driftskostnad, kr / kvm	247	225	237	230
Ränta, kr / kvm	170	176	186	186
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	170	167	122
Lån, kr / kvm	7 994	8 028	8 428	9 125
Snittränta (%)	2,12	2,20	2,21	2,04

* I siffran avseende 2020 har justeringen av historiska avskrivningar exkluderats för ökad jämförbarhet mot tidigare år.

** I beräkningen för årsavgift per kvadratmeter tas igen hänsyn till avgiftsfria månader vilket föreningen hade 2016 och 2019.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

07

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 796 998	4 168 202	6 266 857	25 584
Disposition enligt föreningsstämma			25 584	-25 584
Avsättning till underhållsfond		648 000	-648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-342 257	342 257	
Årets resultat				2 474 075
Vid årets slut	4 796 998	4 473 945	5 986 698	2 474 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 292 441
Årets resultat före fondförändring	2 474 075
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-648 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	342 257
Summa över/underskott	8 460 773

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **8 460 773**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

On

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 923 500	3 045 373
Övriga rörelseintäkter	3	2 208 759	13 568
Summa rörelseintäkter		5 132 259	3 058 941
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 435 702	-1 543 004
Övriga externa kostnader	7	-140 214	-124 275
Personalkostnader	8	-81 647	-79 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-369 337	-632 525
Summa rörelsekostnader		-2 026 900	-2 379 320
Rörelseresultat		3 105 359	679 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 650	3 839
Räntekostnader		-633 934	-657 876
Summa finansiella poster		-631 284	-654 037
Resultat efter finansiella poster		2 474 075	25 584
Årets resultat		2 474 075	25 584

On

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	46 347 778	44 519 013
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 347 778	44 519 013
Summa anläggningstillgångar		46 347 778	44 519 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 840	41 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 235	48 701
Summa kortfristiga fordringar		105 075	90 621
Kassa och bank	13	1 483 141	1 009 621
Summa omsättningstillgångar		1 588 216	1 100 242
SUMMA TILLGÅNGAR		47 935 994	45 619 255

bn

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 796 998	4 796 998
Underhållsfond		4 473 945	4 168 202
Summa bundet eget kapital		9 270 943	8 965 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 986 698	6 266 857
Årets resultat		2 474 075	25 584
Summa fritt eget kapital		8 460 773	6 292 441
Summa eget kapital		17 731 716	15 257 641
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	28 959 917	14 000 000
Summa långfristiga skulder		28 959 917	14 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	875 000	15 959 917
Leverantörsskulder		42 053	86 590
Skatteskulder		3 727	2 624
Övriga skulder		32 302	31 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 279	280 757
Summa kortfristiga skulder		1 244 361	16 361 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 935 994	45 619 255

0n

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 105 359	679 621
Avskrivningar	369 337	632 525
Justering av historiska avskrivningar	-2 198 102	-
	1 276 594	1 312 146
Erhållen ränta	2 650	3 839
Erlagd ränta	-633 934	-657 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	645 310	658 109
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 454	18 500
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-32 336	9 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 520	685 767
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning av nya låneskulder	15 959 917	-
Amortering av låneskulder	-16 084 917	-1 494 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-1 494 000
Årets kassaflöde	473 520	-808 233
Likvida medel vid årets början	1 009 621	1 817 854
Likvida medel vid årets slut	1 483 141	1 009 621

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

01

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Förbättringsarbeten	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder *	2 919 300	3 040 873
Hyra gästparkering	4 200	4 500
Summa	2 923 500	3 045 373

* 2019 hade föreningen i januari en avgiftsfri månad.

on

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra gemensamma utrymmen	4 180	4 200
Överlåtelseavgifter	3 529	3 439
Övriga intäkter	2 948	5 929
Återföring tidigare års felaktiga avskrivningskostnader *	2 198 102	-
Summa	2 208 759	13 568

* Ej likviditetspåverkande intäkt av engångskaraktär för att justera för tidigare års felaktiga avskrivningskostnader av nu separerad mark-tillgång.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 503	5 165
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	8 813
VA & sanitet, installationer	17 919	64 802
Värme, installationer	34 043	84 889
Ventilation, installationer	7 449	-
Hiss	38 109	-
Huskropp	42 362	35 980
Vattenskador	13 199	-
Summa	171 584	199 649

* Kostnad 2019 avser reparation av gemensam bastu.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	73 875	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	84 444	-
Målning gemensamma utrymmen	160 188	266 854
VA & sanitet, installationer	-	56 306
Markytor	23 750	-
Summa	342 257	323 160

07

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	65 734	63 342
Städning	34 112	45 668
Besiktningkostnader *	25 444	101 585
Snöröjning	41 468	39 493
Serviceavtal	32 187	24 328
Förbrukningsinventarier	4 251	1 880
Förbrukningsmaterial	8 305	20 838
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 238	9 704
EI	313 862	334 028
Vatten och avlopp	110 175	110 301
Avfallshantering	29 827	27 804
Försäkringar	24 580	23 638
Systematiskt brandskyddsarbete	-	399
Kabel-TV	31 098	30 654
Bredband	1 559	2 005
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 191	5 128
Hyreskostnader p-platser	188 830	179 400
Summa	921 861	1 020 195

* Kostnad 2019 avser besiktning av samtliga lägenheters våtrum, hissbesiktning samt upprättande av energideklaration. Kostnaden 2020 omfattar, förutom hissbesiktning, endast lägenhetsbesiktningar i samband med att överlåtelse sker.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	23 946	7 224
Kontorsmateriel och trycksaker	1 305	1 724
Tele och post	2 835	2 530
Förvaltningskostnader	80 022	90 133
Revision	19 275	19 288
Jurist- och advokatkostnader	6 611	-
Bankkostnader	1 144	1 037
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 951	2 339
Summa	140 214	124 275

* Kostnad 2020 avser inköp av nya postboxar samt utemöbler.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	49 650	49 650
Arvoden driftsgrupp	19 990	18 195
Summa	69 640	67 845
Sociala avgifter	12 007	11 671
Summa	81 647	79 516

03

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	369 337	632 525
Summa	369 337	632 525

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	51 239 710	51 239 710
	<u>51 239 710</u>	<u>51 239 710</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificering byggnader	-17 892 921	-
-Omklassificering mark	17 892 921	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>51 239 710</u>	<u>51 239 710</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 720 697	-6 088 172
	<u>-6 720 697</u>	<u>-6 088 172</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-369 337	-632 525
	<u>-369 337</u>	<u>-632 525</u>
 <i>Årets återföring avskrivningar</i>		
-Justering avskrivning byggnader	2 198 102	-
	<u>2 198 102</u>	<u>-</u>
	<u>-4 891 932</u>	<u>-6 720 697</u>
Redovisat värde	46 347 778	44 519 013
 <i>Varav</i>		
Byggnader	28 454 857	44 519 013
Mark	17 892 921	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	54 400 000	54 400 000
Totalt taxeringsvärde	54 400 000	54 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>

07

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	65 135	65 135
	65 135	65 135
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	65 135	65 135
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-65 135	-65 135
	-65 135	-65 135
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-65 135	-65 135
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	29 473	24 580
Förutbetalda kostnader	30 762	24 121
Summa	60 235	48 701

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 004	146
Transaktionskonto Handelsbanken	167 228	397 163
Placeringskonto SBAB	1 314 909	612 312
Summa	1 483 141	1 009 621

07

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	875 000	15 959 917
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 959 917	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 000 000	14 000 000
Summa	29 834 917	29 959 917

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	29 834 917	29 959 917
Summa	29 834 917	29 959 917

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,86 %	2020-11-20	15 959 917	-	15 959 917	-
SBAB	2,53 %	2025-09-18	14 000 000	-	-	14 000 000
SBAB	1,13 %	2030-11-14	-	11 000 000	-	11 000 000
SBAB	0,46 %	2022-11-14	-	3 959 917	-	3 959 917
SBAB	0,40 %	2021-11-22	-	1 000 000	125 000	875 000
Summa			29 959 917	15 959 917	16 084 917	29 834 917

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	124 602	134 296
Upplupna revisionsarvoden	18 900	18 500
Upplupna driftskostnader	147 777	127 961
Summa	291 279	280 757

07

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	49 450 000	49 450 000
Summa ställda säkerheter	49 450 000	49 450 000

Underskrifter

Göteborg, 2021- 05- 25



Håkan Fallqvist
Styrelseordförande



Kent Johansson



Birgitta Glada



Mikael Olsson Funkqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 06- 01
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fullmånen 1 org.nr 716445-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullmånen 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Oh

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullmånen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Om

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka 2021- 06-01
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

