

Brf Göteborg Götabergsgatan 9

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Göteborg Götabergsgatan 9
769609-5343
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

TC
M JH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborg Götabergsgatan 9, 769609-5343, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på fastigheten Göteborg Lorensberg 49:6 ("Fastigheten") upplåta bostäder för permanent boende till den del föreningen så finner lämpligt hyra ut lokaler för kommersiellt bruk.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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>
Tom Cronvall	Ordförande	2021
Fredrik Hallonsten	Ledamot	2021
Magnus Hackman	Ledamot	2021

Styrelsesuppleant

Rasmus Lötbom	Suppleant	2021
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Chris Carlsson, BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Magnus Andrén		2021
Richard Coster		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 49:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1889 och har värdeår 1930. Fastighetens adress är Götabergsgatan 9 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	5	2	3	1

Total tomtarea:	445 kvm
Total bostadsarea:	1 414 kvm
Total lokalarea:	143 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Clas and Nikolai Film AB	120 kvm	2022-03-31/36 mån
Clas and Nikolai Film AB *	23 kvm	2020-12-31

* Från och med 2021-01-01 är lokalen outhyrd.

Föreningen är frivilligt skattskyldig för moms vid uthyrning av lokaler.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej 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

Klarin Lundin *	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Com Hem	Tv, bredband och telefoni
Nomor **	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

* Klarin Lundin hanterar städning från och med 2020-10-14. Tidigare hanterades städning via Perfekt Städ Service.

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

TC
[Signature]

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 845 kr och planerat underhåll för 42 900 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under början av året genomförde föreningen filmning och spolning av spillvattenledningarna i samtliga tre trappuppgångar. Filmningen visade på att stammarna var i gott skick med låg beläggning bortsett från en skada på en utgående färskvattenledning belägen under innergården. I nuläget är skadan inte akut men på sikt kommer föreningen behöva byta ut det rör som är skadat.

Arbetet med att byta ut samtliga ytterdörrar i trapphus A, så att brandsäkerhetsklassning EI30 uppnås, fortsatte under året. På grund av fel i leverans samt installation återstår vissa åtgärder och ny leverans av paneler väntas under februari 2021. Då föreningen följer K3-regelverket kommer investeringen att aktiveras på balansräkningen när bytet är helt klart 2021. Värdet per 2020-12-31 återfinns i not 10 till balansräkningen.

Fastighetens el besiktades under november med enbart ett fåtal anmärkningar. Styrelsen håller på att upphandla elektriker för rekommenderade åtgärder, vilka bedöms vara av mindre omfattning.

Problem med skadedjur i källaren återkom tidigt 2020 med nya bohål och styrelsen har kontinuerligt under året vidtagit åtgärder för att motverka problemet.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 221 000 kr, vilket motsvarar 142 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2020 uppgår avsättningen till 58 000 kr, vilket motsvarar 37 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Färdigställande av byte av ytterdörrar i trapphus A	2021
Mindre renovering av fastighetens el	2021
Byte av termostater	2021
Inventering av eldstäder	2021

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Filmning och spolning av spillvattenledningar	2020
Besiktning av fastighetens el	2020
Byte av ytterdörrar i trapphus A	2019-2020
Inköp av luftavfuktare	2019
Upprustning av lokal på innergården	2018
Byte av golvplattor i entrén	2018
Slutbesiktning av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2018
OVK-besiktning	2018
Renovering av tvättstuga	2016
Installation av nytt portsystem	2016
Energideklaration	2016
Målning av dörrkarmar	2015-2017
Byte av ytterdörrar i trapphus B och C	2015
Hiss	2004-2005
Tak	2004-2005
Elcentral	2004-2005
Stambyte	2004-2005
Fasad	2004-2005
Fönster	1987

TC


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-09. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Under året har föreningens ekonomi stärkts av lägre räntekostnader till följd av att föreningens lån delvis blivit omförhandlade till mer gynnsamma villkor.

Clas and Nikolai Film AB, som hyr/hyrde föreningens två lokaler om 120 respektive 23 kvm, fick till följd av Covid-19 och effekterna av denna pandemi förändrat lokalbehov och svårigheter att betala hyran. För att undvika ytterligare problem beslutade styrelsen att ge lokalhyresgästen hyresrabatt avseende den mindre lokalen samt förtida frånträde från denna lokal 2020-12-31 istället för 2021-03-31. Avtalet för den större lokalen löper med oförändrade villkor och hyresinbetalningarna för denna har inte påverkats.

Styrelsen har under året upphandlat en ny städfirma samt sagt upp kontraktet med tidigare entreprenör.

Föreningsstämman beslutade att ge styrelsen mandat att undersöka byggnation/uppförande av ett cykelskjul på innergården. Styrelsen har under året avvaktat beslut i frågan till följd av annat mer prioriterat fastighetsunderhåll.

TC
JK JH

Medlemsinformation

Överlåtelser

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 34 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 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 326 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	930	989	850	837
Resultat efter finansiella poster	-52	-21	-285	-269
Förändring av underhållsfond	15	56	58	-102
Resultat efter fondförändringar	-67	-77	-343	-167
Soliditet %	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	442	442	395	395
Driftskostnad, kr / kvm	228	228	258	229
Ränta, kr / kvm	84	92	104	119
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	37	36	37	20
Lån, kr / kvm	5 964	5 976	5 988	5 988
Snittränta (%)	1,41	1,54	1,73	1,99

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

TC
[Signature]

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 323 325	263 648	-4 175 686	-20 589
Disposition enligt föreningsstämma			-20 589	20 589
Avsättning till underhållsfond		58 000	-58 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 900	42 900	
Årets resultat				-51 623
Vid årets slut	26 323 325	278 748	-4 211 375	-51 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 196 275
Årets resultat före fondförändring	-51 623
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-58 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 900
Summa över/underskott	-4 262 998

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 262 998**

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

TC
JL JA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	845 902	857 060
Övriga rörelseintäkter	3	84 339	131 627
Summa rörelseintäkter		930 241	988 687
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-3 845	-68 479
Planerat underhåll	5	-42 900	-
Driftskostnader	6	-355 599	-354 245
Övriga kostnader	7	-81 656	-79 073
Personalkostnader	8	-61 110	-59 796
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-305 661	-304 596
Summa rörelsekostnader		-850 771	-866 189
Rörelseresultat		79 470	122 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter		50	21
Räntekostnader		-131 143	-143 108
Summa finansiella poster		-131 093	-143 087
Resultat efter finansiella poster		-51 623	-20 589
Resultat före skatt		-51 623	-20 589
Årets resultat		-51 623	-20 589

TC

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	30 672 050	30 957 593
Inventarier, maskiner och installationer	11	53 286	73 404
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	237 077	131 709
		<u>30 962 413</u>	<u>31 162 706</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 962 413</u>	<u>31 162 706</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	23 200
Övriga fordringar		66 730	66 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 706	26 545
		<u>98 436</u>	<u>116 108</u>
Kassa och bank	13	882 023	630 975
Summa omsättningstillgångar		<u>980 459</u>	<u>747 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 942 872</u>	<u>31 909 789</u>

TC

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 323 325	26 323 325
Underhållsfond		278 748	263 648
		<u>26 602 073</u>	<u>26 586 973</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 211 375	-4 175 686
Årets resultat		-51 623	-20 589
		<u>-4 262 998</u>	<u>-4 196 275</u>
Summa eget kapital		<u>22 339 075</u>	<u>22 390 698</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	5 537 611	7 420 769
		<u>5 537 611</u>	<u>7 420 769</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 747 673	1 883 159
Leverantörsskulder		124 188	18 749
Depositioner		41 250	41 250
Skatteskulder		2 937	2 416
Övriga skulder		8 705	9 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 433	143 549
		<u>4 066 186</u>	<u>2 098 322</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 942 872</u>	<u>31 909 789</u>

TC

[Handwritten signature]

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	79 470	122 498
Avskrivningar	305 661	304 596
	385 131	427 094
Erhållen ränta	50	21
Erlagd ränta	-131 143	-143 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	254 038	284 007
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	17 672	-25 882
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	103 350	-34 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 060	223 717
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-8 025
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggning	-105 368	-131 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 368	-139 734
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-18 644	-18 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 644	-18 644
Årets kassaflöde	251 048	65 339
Likvida medel vid årets början	630 975	565 636
Likvida medel vid årets slut	882 023	630 975

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

TC
RH

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

TC
[Signature]

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Säkerhetsdörrar	25 år
-Passage	20 år
-Porttelefonsystem	10 år
<i>Inventarier, maskiner och installationer</i>	
-Tvättmaskin	10 år
-Torktumlare	5 år
-Avfuktare	5 år
-Kristallkrona	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	625 282	625 284
Hyror lokaler	235 476	231 776
Hyresrabatt lokaler *	-14 856	-
Summa	845 902	857 060

* 2020 avser hyresrabatt på grund av Covid-19.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tv, bredband och telefoni	66 504	66 504
El	1 973	-
Debiterad fastighetsskatt	9 786	9 456
Överlåtelseavgifter	3 529	3 464
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	388
Övriga intäkter *	2 547	24 773
Försäkringsersättningar	-	27 042
Summa	84 339	131 627

* 2019 avser 23 200 kr vidarefakturering till medlem avseende självrisk vid brand. Kostnaden återfinns i not 4 till resultaträkningen.

TC
JH

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	1 351
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen *	3 845	58 833
Värme, installationer	-	5 801
Övriga installationer	-	-
Vattenskador	-	-
Skadedjur	-	2 494
Summa	3 845	68 479

* 2019 avser 50 242 kr byte av lägenhetsdörr i samband med brand. Föreningen fick åter 27 042 kr från försäkringsbolaget och 23 200 kr från medlemmen i den berörda lägenheten för självriskan. Intäkterna återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	42 900	-
Summa	42 900	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	33 913	33 029
Städning	12 319	15 360
Besiktningkostnader	8 737	1 675
Gångbanerenhållning	4 861	4 434
Serviceavtal	18 407	18 135
Förbrukningsmaterial	-	2 649
EI	22 946	33 771
Uppvärmning	109 402	116 544
Vatten och avlopp	42 532	33 797
Avfallshantering	28 848	27 752
Försäkringar	10 849	10 432
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 497
Tv, bredband och telefoni	62 785	55 170
Summa	355 599	354 245

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 027	1 202
Förvaltningskostnader	60 944	59 662
Revision	14 747	15 409
Jurist- och advokatkostnader	3 422	684
Bankkostnader	816	716
Övriga externa kostnader	700	1 400
Summa	81 656	79 073

TC
JH

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	46 500	45 500
Summa	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Summa	61 110	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	285 543	285 546
Inventarier, maskiner och installationer	20 118	19 050
Summa	305 661	304 596

TC



Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 003 440	18 003 440
-Mark	15 000 000	15 000 000
-Pågående nyanläggningar	131 709	-
	<u>33 135 149</u>	<u>33 003 440</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	105 368	131 709
	<u>105 368</u>	<u>131 709</u>
 Utgående anskaffningsvärden	33 240 517	33 135 149
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 045 847	-1 760 301
	<u>-2 045 847</u>	<u>-1 760 301</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-285 543	-285 546
	<u>-285 543</u>	<u>-285 546</u>
 Utgående avskrivningar	-2 331 390	-2 045 847
 Redovisat värde	30 909 127	31 089 302
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 672 050	15 957 593
Mark	15 000 000	15 000 000
Pågående nyanläggningar	237 077	131 709
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	962 000	962 000
Totalt taxeringsvärde	48 762 000	48 762 000
<i>Varav byggnader</i>	15 762 000	15 762 000

TC


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	114 124	106 099
	<u>114 124</u>	<u>106 099</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	8 025
	<u>-</u>	<u>8 025</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	114 124	114 124
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 720	-21 670
	<u>-40 720</u>	<u>-21 670</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 118	-19 050
	<u>-20 118</u>	<u>-19 050</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-60 838	-40 720
 Redovisat värde	53 286	73 404

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	15 972	10 849
Förutbetalda kostnader	15 734	15 696
Summa	31 706	26 545

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	882 023	630 975
Summa	882 023	630 975

TC



Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 747 673	1 883 159
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 537 611	7 420 769
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 285 284	9 303 928

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 285 284	9 303 928
Summa	9 285 284	9 303 928

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 845 870	-	18 644	1 827 226
Nordea	0,80 %	2021-10-25	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,79 %	2023-10-18	1 864 514	-	-	1 864 514
Nordea	1,40 %	2021-10-13	1 864 514	-	-	1 864 514
Summa			9 303 928	-	18 644	9 285 284

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
Upplupna räntekostnader	23 213	26 283
Förutbetalda intäkter	63 881	62 625
Upplupna revisionsarvoden	15 200	15 300
Upplupna driftskostnader	39 139	39 341
Summa	141 433	143 549

Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

TC
2/12/21

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

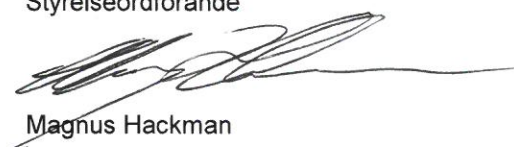
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000
Summa ställda säkerheter	16 800 000	16 800 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-04-26


Tom Cronvall

Styrelseordförande


Magnus Hackman


Fredrik Hallonsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9
Org.nr. 769609-5343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergrsgatan 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 28/4-2021

BDO Göteborg AB



Chris Carlsson

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 driftskostnader, 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

