

Bostadsrättsföreningen Masthugget 9:5

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Masthugget 9:5
769608-7506
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

m

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masthugget 9:5, 769608-7506, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 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>
Carlos Montecinos	Ordförande	2020
Ida Lindström	Ledamot	2020
Erik Lundqvist	Ledamot	2020
Lena Fransson	Ledamot	2020
Kocher Abdul	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Ralf Söderlund	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor	2020
-----------------	----------------------	------

Valberedning

Charlotte Worwick		2020
-------------------	--	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Masthugget 9:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1906 och har värdeår 1985. Fastighetens adress är Första Långgatan 6 A-C.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	15	1	2

Total tomtarea:	595 kvm
Total bostadsarea:	1 606 kvm
Total lokalarea:	240 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Sköna Nätter i Göteborg AB	170 kvm
H:K Studio AB*	70 kvm

*Hyr from 2019-07-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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

Bo Söderström

Com Hem

Göteborg Energi DinEl

Göteborg Energi

Klotterjägarna

ALT Hiss Service

Nomor

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal hissar

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 191 369 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Under året har styrelsen arbetat vidare med föreningens nya underhållsplan som kommer att revideras under 2020.

Föreningen har under året blivit kontaktade av byggbolag, entreprenörer och underleverantörer som är involverade i de byggprojekt som pågår i närområdet.

Under året har föreningen haft ett par fuktskador som nu är åtgärdade. Det innebär att vi som medlemmar och förening bör vara mycket noggranna vid renoveringar av badrum samt kök.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Nytt Portlåssystem	2018
Terrassbyggnation	2017-2018
Balkongbyggnation	2016-2017
OVK	2016-2017
Fasad- och takrenovering	2015-2016
Renovering av port, portgång samt trappuppgångar	2012
Renovering och design av gårdsyttskikt och gård	2012
Ombyggnad av två lokaler till fyra lägenheter	2007-2008
Ombyggnation av tvättstuga	2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19:e maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 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

Under året har föreningen haft oförändrade avgifter. Avseende 2020 har föreningen inte planerat någon avgiftshöjning.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. De senaste årens stora renoveringar och förbättringar av fastigheten har tillfälligt påverkat ekonomin, men trots detta har styrelsen haft möjlighet att låta årsavgiften vara oförändrad.

Lokalen på våning 1 är sedan augusti 2019 uthyrd till en företagshyresgäst tre år framåt.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 240	1 152	1 232	1 224
Resultat efter finansiella poster	-202	-330	55	24
Förändring av underhållsfond	149	80	120	120
Resultat efter fondförändringar	-351	-410	-65	-96
Soliditet %	75	75	73	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	563	563	563	563
Driftskostnad, kr / kvm	295	284	276	321
Ränta, kr / kvm	45	39	52	62
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	81	65	65	65
Lån, kr / kvm	4 055	4 117	4 200	4 283
Snittränta (%)	1,12	0,95	1,24	1,46

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 574 250	2 562 877	670 746	-1 101 243	-329 637
Disposition enligt föreningsstämma				-329 637	329 637
Avsättning till underhållsfond			149 178	-149 178	
Årets resultat					-202 245
Vid årets slut	21 574 250	2 562 877	819 924	-1 580 058	-202 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 430 880
Årets resultat före fondförändring	-202 245
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-149 178
Summa över/underskott	-1 782 303

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 782 303

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 203 312	1 123 063
Övriga rörelseintäkter	3	36 556	28 707
Summa rörelseintäkter		1 239 868	1 151 770
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-191 369	-80 495
Planerat underhåll	5	-	-39 621
Driftskostnader	6	-544 092	-524 071
Övriga kostnader	7	-105 816	-186 604
Personalkostnader	8	-63 142	-59 796
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-454 008	-518 393
Summa rörelsekostnader		-1 358 427	-1 408 980
Rörelseresultat		-118 559	-257 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter		68	119
Räntekostnader		-83 754	-72 546
Summa finansiella poster		-83 686	-72 427
Resultat efter finansiella poster		-202 245	-329 637
Resultat före skatt		-202 245	-329 637
Årets resultat		-202 245	-329 637

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	30 002 768	30 454 428
Inventarier, maskiner och installationer	11	13 501	15 849
		<u>30 016 269</u>	<u>30 470 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 016 269</u>	<u>30 470 277</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 163	-
Övriga fordringar		80 653	24 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 363	15 673
		<u>109 179</u>	<u>40 654</u>
Kassa och bank	13	968 260	728 411
Summa omsättningstillgångar		<u>1 077 439</u>	<u>769 065</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 093 708</u>	<u>31 239 342</u>

mu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 137 127	24 137 127
Underhållsfond		819 924	670 746
		<u>24 957 051</u>	<u>24 807 873</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 580 058	-1 101 244
Årets resultat		-202 245	-329 637
		<u>-1 782 303</u>	<u>-1 430 881</u>
Summa eget kapital		<u>23 174 748</u>	<u>23 376 992</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	3 456 750	7 446 500
		<u>3 456 750</u>	<u>7 446 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 028 000	153 000
Leverantörsskulder		167 699	29 104
Skatteskulder		8 778	3 467
Övriga skulder		11 617	11 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 116	218 878
		<u>4 462 210</u>	<u>415 850</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 093 708</u>	<u>31 239 342</u>

m

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-118 559	-257 210
Avskrivningar	454 008	518 393
	335 449	261 183
Erhållen ränta	68	119
Erlagd ränta	-83 754	-72 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	251 763	188 756
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-68 525	-1 993
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	171 361	-137 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 599	49 510
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	-	1 181 075
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 233 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-51 982
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-114 750	-153 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 750	-153 000
Årets kassaflöde	239 849	-155 472
Likvida medel vid årets början	728 411	883 883
Likvida medel vid årets slut	968 260	728 411

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

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

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



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
-Tak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Balkonger & Takterrasser	40 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Värmesystem	25 år
-Passersystem	20 år
<i>Inventarier, maskiner och installationer</i>	
- Tvättmaskin	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	904 800	892 795
Hyror lokaler	298 512	230 268
Summa	1 203 312	1 123 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	20 358	16 884
Överlåtelseavgifter	5 805	7 343
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 880	-
Övriga intäkter	6 513	4 480
Summa	36 556	28 707

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	5 623
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 914	7 289
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	520
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 041	-
VA & sanitet, installationer	10 564	1 040
Värme, installationer	18 399	-
Ventilation, installationer	990	-
El, installationer	3 116	-
Hiss	13 508	4 413
Huskropp	-	5 427
Vattenskador	131 108	56 183
Klottersanering	729	-
Summa	191 369	80 495

M

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Huskropp, tak	-	39 621
Summa	-	39 621

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	59 554	53 244
Teknisk förvaltning	96 724	79 743
Besiktningkostnader	1 839	2 188
Snöröjning	1 565	3 425
Serviceavtal	8 230	12 338
Förbrukningsmaterial	7 264	-
EI	31 474	36 942
Uppvärmning	200 708	213 088
Vatten och avlopp	63 851	55 577
Avfallshantering	40 959	38 520
Försäkringar	11 098	9 207
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 906
Kabel-TV	18 230	17 893
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 597	-
Summa	544 092	524 071

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 296	1 282
Förvaltningskostnader	64 223	55 000
Revision	11 724	17 515
Bankkostnader	836	3 093
Övriga externa tjänster	25 000	109 714
Övriga externa kostnader	2 738	-
Summa	105 816	186 604

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	47 298	45 500
Utbildning	2 125	-
Summa	49 423	45 500
Sociala avgifter	13 719	14 296
Summa	63 142	59 796

M

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	451 660	516 045
Inventarier, maskiner och installationer	2 348	2 348
Summa	454 008	518 393

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 632 597	24 817 695
-Mark	5 413 776	5 413 776
-Pågående nyanläggningar	-	1 581 845
	33 046 373	31 813 316
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 814 902
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-1 581 845
	-	1 233 057
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	33 046 373	33 046 373
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 591 945	-2 075 900
	-2 591 945	-2 075 900
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-451 660	-516 045
	-451 660	-516 045
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 043 605	-2 591 945
 Redovisat värde	30 002 768	30 454 428
 <i>Varav</i>		
Byggnader	24 588 992	25 040 652
Mark	5 413 776	5 413 776
 Taxeringsvärden		
Bostäder	46 800 000	37 600 000
Lokaler	2 926 000	2 383 000
Totalt taxeringsvärde	49 726 000	39 983 000
<i>Varav byggnader</i>	21 632 000	19 367 000

m

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	23 480	23 480
	<u>23 480</u>	<u>23 480</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
	23 480	23 480
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 631	-5 283
	<u>-7 631</u>	<u>-5 283</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 348	-2 348
	<u>-2 348</u>	<u>-2 348</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
	-9 979	-7 631
Redovisat värde	13 501	15 849

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	27 363	15 673
Summa	27 363	15 673

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	968 260	728 411
Summa	968 260	728 411

mv

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 028 000	153 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 456 750	612 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 834 500
Summa	7 484 750	7 599 500

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	7 484 750	7 599 500
Summa	7 484 750	7 599 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,89%	2024-07-28	913 500	-	15 750	897 750
SEB	1,08%	2020-09-28	2 130 000	-	45 000	2 085 000
SEB	1,22%	2024-03-28	2 130 000	-	45 000	2 085 000
SEB	1,11%	2020-08-28	1 850 000	-	-	1 850 000
SEB	1,52%	2022-11-28	576 000	-	9 000	567 000
Summa			7 599 500	-	114 750	7 484 750

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	59 796
Upplupna räntekostnader	16 706	2 652
Förutbetalda intäkter	88 483	73 094
Upplupna revisionsarvoden	15 000	18 000
Upplupna driftskostnader	63 765	65 336
Summa	246 116	218 878

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbrottet av Corona (Covid 19) har under första kvartalet -20 spridit sig vidare till Europa. Detta kan komma att finansiellt påverka föreningen, i en utsträckning som i nuläget dock är svår att uppskatta.

m

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 606 000	11 606 000
Summa ställda säkerheter	11 606 000	11 606 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-03

Carlos Montecinos
Styrelseordförande

Ida Lindström

Erik Lundqvist

Lena Fransson

Kocher Abdul

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-03
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Masthugget 9:5
Org.nr. 769608-7506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Masthugget 9:5 för år 2019.

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 2019 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 BRF Masthugget 9:5 för år 2019 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 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 3 maj 2020

BDO Göteborg AB



Patrik Nilsson

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

