
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Trådbussen
Org nr: 769616-2150



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Trådbussen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-05.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 096 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 71:5 i Göteborgs Kommun. Fastigheten är ett av sex flerbostadshus i byggnation av kvarteret Venus Norra som även inkluderar en gemensamhetsgård med underliggande garage. Byggnaden är uppförd 2009. Fastighetens adress är Sixten Camps gata 10, 12 och 14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	14	23	21	59

Dessutom tillkommer:

Lokaler

2

Total tomtarea	6 375 m ²
Total bostadsarea	4 960 m ²
Total lokalarea	146 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 146m²

Årets taxeringsvärde	174 286 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 286 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Frisör	72	2018-06-30
Butik	74	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Venus Norra. Fastigheten innehar en andel på 18,45% i gemensamhetsanläggningen Gårda GA:6. Gemensamhetsanläggningen avser den gemensamma gårdsanläggningen med miljöstation. Fastigheten innehar andel på 17,66% i gemensamhetsanläggningen Göteborg Gårda GA:7. Gemensamhetsanläggningen avser det för kvarteret gemensamma källargaraget och innebär att föreningen disponerar 38 st parkeringsplatser i intilliggande garage. De båda gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Samfälligheten Venus Norra.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 581 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Montering uppfällbara sittplatser i entréer.	2016	
Montering av 3 st spaljéer på uteplatser på gården.	2016	
Spolning av avloppsstammar.	2016	
Ombyggnad fläktsystem lgh 1602/6272 från kolfilter till ordinarie system i fastigheten.	2016	
Målning av golv i soprum.	2016	
Tre av föreningens garageplatser har fått uttag för laddning av elbilar och elhybridbilar.	2016	
Ombyggnad fläktsystem lgh 1601/6171 från kolfilter till ordinarie system i fastigheten.	2017	
Målning och tapetsering soprum	2017	
Målning entréer och trapphus Sixten Camps Gata 12 och 14	2017	
Pumpbyte avloppssystem.	2017	
Belysning i trapphus	2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Huskropp utvändigt	185 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Kardell	Ordförande	2021
Anna Kardell	Sekreterare	2020
Johan Norberg	Vice Ordförande	2021
Henrik Mindedal	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Sandberg	Suppleant	2021
Mary Ibrahimovic	Suppleant	2021
Nick Nouri	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göteborg Kpmg	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Skånberg	2020
Bertil Lundin	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 543	3 569	3 568	3 566	3 563
Resultat efter finansiella poster	174	350	390	317	329
Balansomslutning	190 937	190 640	191 426	192 626	193 372
Soliditet %	83	83	83	82	82
Driftkostnader, kr/m ²	429	284	286	301	275
Ränta, kr/m ²	47	63	62	72	105
Underhållsfond, kr/m ²	585	530	585	451	427
Lån, kr/m ²	5 980	6 059	6 301	6 536	6 772
Skuldkvot %	7,40	9,00	9,00	9,00	10,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	153 712 000	2 989 761	2 009 815	349 087
Disposition enl. årsstämmobeslut			349 087	-349 087
Reservering underhållsfond		443 000	-443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-185 000	185 000	
Årets resultat				174 233
Vid årets slut	153 712 000	3 247 761	2 100 902	174 233

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 358 901
Årets resultat	174 233
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 000
Summa	2 275 134

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 275 134**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 543 343	3 569 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	585 643	40 217
Summa rörelseintäkter		4 128 986	3 609 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 190 504	-1 452 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 573	-447 281
Personalkostnader	Not 6	-114 239	-114 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-922 150	-922 150
Summa rörelsekostnader		-3 723 466	-2 936 509
Rörelseresultat		405 520	673 036
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 672	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 664	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 623	-324 035
Summa finansiella poster		-231 287	-323 949
Resultat efter finansiella poster		174 233	349 087
Årets resultat		174 233	349 087

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	186 023 498	186 935 398
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	20 500	30 750
Summa materiella anläggningstillgångar		186 043 998	186 966 148
Summa anläggningstillgångar		186 043 998	186 966 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		64 986	0
Övriga fordringar		24 418	24 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 256	60 143
Summa kortfristiga fordringar		151 660	84 411
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 022 371	2 022 371
Summa kortfristiga placeringar		2 022 371	2 022 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 719 548	1 566 986
Summa kassa och bank		2 719 548	1 566 986
Summa omsättningstillgångar		4 893 579	3 673 768
Summa tillgångar		190 937 577	190 639 916

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	153 712 000	153 712 000	
Fond för yttre underhåll	3 247 761	2 989 761	
Summa bundet eget kapital	156 959 761	156 701 761	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 100 902	2 009 815	
Årets resultat	174 233	349 087	
Summa fritt eget kapital	2 275 135	2 358 901	
Summa eget kapital	159 234 896	159 060 662	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 557 750	20 677 750
Summa långfristiga skulder		18 557 750	20 677 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 979 750	10 261 750
Leverantörsskulder		234 981	34 045
Skatteskulder		231 553	150 004
Övriga skulder	Not 14	62 069	13 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	636 579	442 657
Summa kortfristiga skulder		13 144 932	10 901 503
Summa eget kapital och skulder		190 937 577	190 639 916

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 913 744	2 913 744
Hyror, lokaler	149 482	177 348
Hyror, garage	456 000	456 000
Hyror, övriga	24 117	22 236
Summa nettoomsättning	3 543 343	3 569 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	13 135	36 083
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	2 236	3 770
Försäkringsersättningar	570 272	0
Summa övriga rörelseintäkter	585 643	40 217

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-185 000	-160 431
Reparationer	-580 580	-121 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 171	-93 482
Samfällighetsavgifter för gård och garage	-295 695	-246 846
Försäkringspremier	-55 924	-45 783
Kabel- och digital-TV	-105 268	-105 524
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 134	-19 652
Obligatoriska besiktningar	-44 488	-43 830
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 887	-137 233
Förbrukningsinventarier	-206	-765
Vatten	-149 175	-104 691
Fastighetsel	-62 070	-78 061
Uppvärmning	-302 450	-312 149
Sophantering och återvinning	-146 828	-104 522
Städning gemensamma utrymmen	-39 628	-13 319
Summa driftskostnader	-2 190 504	-1 587 568

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-233 996	-231 805
IT-kostnader	-18 108	-21 572
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-41 920	-17 501
Kreditupplysningar	-225	-994
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 281	-17 183
Bankkostnader	-3 230	-3 294
Advokat och rättegångskostnader	-167 438	-1 188
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-496 573	-312 287

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-88 500	-88 500
Sociala kostnader	-25 739	-26 004
Summa personalkostnader	-114 239	-114 504

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-911 900	-911 900
Avskrivning Installationer	-10 250	-10 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-922 150	-922 150

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 664	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 664	86

Not 9 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	106 388 319	106 388 319
Mark	86 600 000	86 600 000
	192 988 319	192 988 319
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 988 319	192 988 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 052 921	-5 141 021
	-6 052 921	-5 141 021
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-911 900	-911 900
	-911 900	-911 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 964 821	-6 052 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	186 023 498	186 935 398
Varav		
Byggnader	99 432 498	100 335 398
Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	5 286 000	5 286 000
Totalt taxeringsvärde	174 286 000	174 286 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 621 000</i>	<i>95 621 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 665 000</i>	<i>78 665 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	102 500	102 500
	102 500	102 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 500	102 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-71 750	-61 500
	-71 750	-61 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 250	-10 250
	-10 250	-10 250
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-82 000	-71 750
	-82 000	-71 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-82 000	-71 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 500	30 750
Varav		
Installationer	20 500	30 750

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 404	21 758
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 066	10 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 785	25 890
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 256	60 143

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

<i>Fonder och kortfristig ränteplacering via Nordea</i>			2020-12-31	2019-12-31
<i>Fondnamn</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kurs</i>		
Stratega 10	13892,6093	160,5803	2 022 371	2 022 371
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 022 371	2 022 371

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 537 500	30 939 500
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-11 718 750	-9 859 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-261 000	-402 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 557 750	20 677 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA**	1,04%	2021-08-18	11 859 750,00	0,00	141 000,00	11 718 750,00
NORDEA	0,57%	2022-06-15	9 220 000,00	0,00	120 000,00	9 100 000,00
NORDEA	0,75%	2023-07-19	9 859 750,00	0,00	141 000,00	9 718 750,00
Summa			30 939 500	0,00	402 000,00	30 537 500

*Senast kända räntesatser

**Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Nordeas lån om 11 718 750 kr redovisas därför som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 402 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 608 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 723 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	9 839	7 856
Skuld sociala avgifter och skatter	52 290	1
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	0	5 190
Summa övriga skulder	62 069	13 047

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	26 098	59 388
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	220 869	881
Upplupna elkostnader	5 801	6 028
Upplupna vattenavgifter	30 000	27 710
Upplupna värmekostnader	43 015	44 236
Upplupna kostnader för renhållning	21 159	17 513
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 467	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 464
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	267 171	267 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	636 579	442 657

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 200 000	40 200 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-05-11
Ort och datum


Oskar Kardell



Anna Kardell


Johan Norberg


Henrik Mindedal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trådbussen, org. nr 769616-2150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trådbussen 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 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 utlyser, 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.

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 Trådbussen 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 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 överträdelse 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 20/5 2021

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

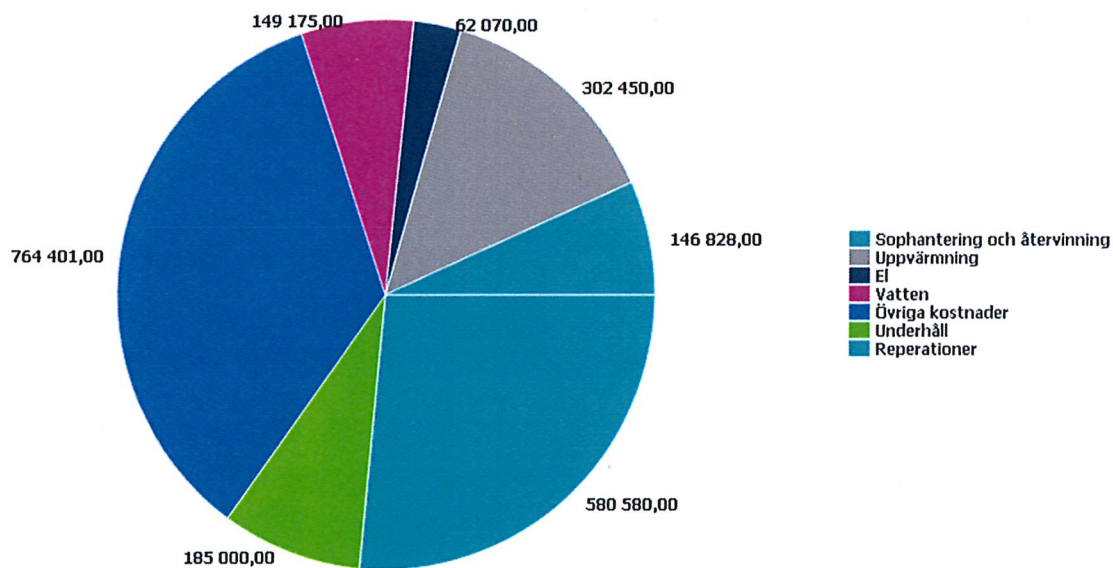
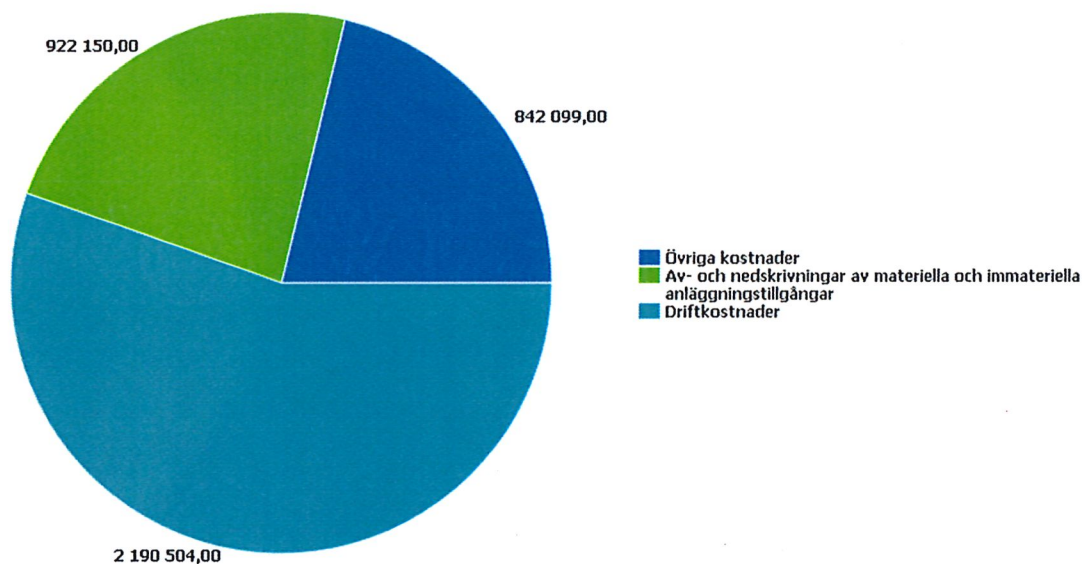
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 190 504	1 452 574
Övriga externa kostnader	496 573	447 281
Personalkostnader	114 239	114 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	922 150	922 150
Finansiella poster	231 287	323 949
Summa kostnader	3 954 753	3 260 458



BRF Trådbussen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Trådbussen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860