

Årsredovisning
för
Brf Vintergrönan i Majorna

769619-6018

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Vintergrönan i Majorna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2008-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-11-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anita Carlberg	styrelseledamot, ordförande
Fredrik Rörberg	styrelseledamot avgått
Annica Sylvén	styrelseledamot
Ylva Olaison	styrelseledamot

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

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Annika Malgeryd
Maria Saxborn

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 februari 2010 fastigheten Göteborg, Kungsladugård 7:6 med adresserna Mariagatan 13 A-C samt Älvsborgsgatan 54.

Byggnadsåret är 1929. Fastigheten omfattar 12 bostadslägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler. Totala bostadsytan utgör 800 m² och lokalytan utgör 319 m².

Fastigheten är ett sk landshövdingehus med tre våningar varav två med boende, tre uppgångar med fyra lägenheter per uppgång.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	5
2 rok	4
3 rok	3

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2018.

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2019.

Årsavgifterna blir oförändrade från 1 april 2020.

Årsavgifterna blir oförändrade från 1 april 2021.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 335 510	1 289 119
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	896 441	894 381
Förändring kortfristiga fordringar	40 502	0
Förändring kortfristiga skulder	233 561	0
	1 170 504	894 381
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	950 429	470 836
Räntekostnader/finansiella kostnader	229 729	249 006
Förändring kortfristiga fordringar	0	44 718
Förändring kortfristiga skulder	0	83 430
	1 180 158	847 990
Årets kassaförändring	- 9 564	46 391
Utgående kassasaldo	1 325 856	1 335 510

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Mar - Vårt trädäck på gården är klart , GTB bygg har anlitats för detta

Jun - Vi låter besiktiga fastigheten , några anmärkningar blir det som bör åtgärdas

Jul - Våra trappuppgångar renoveras med nya golv samt målning

Sep - Pelarna i krypprunden under Materían förstärks då de är fuktiga i nederkant.

Okt - OVK

Nov - Det noteras fukt i brandväggen mellan porten och Materían.

Materían frilägger väggen från sin sida för att få bort fukten .

Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 17 medlemmar samt vid årets utgång till 17 medlemmar.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot. intäkter) Tkr	896	894	857	838
Resultat efter finansiella poster Tkr	-440	18	-114	-82
Soliditet %	50,02	51,67	51,41	51,76
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	601	601	599	582
Lån/m ² bostadsyta kr	12 000	12 000	12 000	12 468
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	2,59	2,58	3,24

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 267 776	932 450	22 905	-1 663 441	17 946	10 577 636
Inbetald upplåtelseavg						
Disposition av föregående års resultat:			69 900	-51 954	-17 946	
Ianspråktagande uh-fond					- 440 308	- 440 308
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	11 267 776	932 450	92 805	-1 715 395	- 440 308	10 137 328

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 715 395
årets förlust	-440 308
	-2 155 703
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	69 900
i ny räkning överföres	-2 225 603
	-2 155 703

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	896 441	894 382
Summa rörelseintäkter		896 441	894 382
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-652 719	-199 919
Driftskostnader	4	-203 644	-212 896
Förvaltningskostnader	5	-78 296	-42 252
Personalkostnader	6	-15 770	-15 770
Avskrivningar		-156 591	-156 593
Summa rörelsekostnader		-1 107 020	-627 430
Rörelseresultat		-210 579	266 952
Finansiella poster			
Räntekostnader		-229 729	-249 006
Summa finansiella poster		-229 729	-249 006
Resultat efter finansiella poster		-440 308	17 946
Resultat före skatt		-440 308	17 946
Årets resultat		-440 308	17 946

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	18 898 833	19 051 907
Maskiner och inventarier	9	0	3 517
Summa materiella anläggningstillgångar		18 898 833	19 055 424
Summa anläggningstillgångar		18 898 833	19 055 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		543	41 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 364	41 821
Summa kortfristiga fordringar		42 907	83 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 325 856	1 335 510
Summa kassa och bank		1 325 856	1 335 510
Summa omsättningstillgångar		1 368 763	1 418 919
SUMMA TILLGÅNGAR		20 267 596	20 474 343

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 267 776	11 267 776
Upplåtelseavgifter		932 450	932 450
Underhållsfond		92 805	22 905
Summa bundet eget kapital		12 293 031	12 223 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 715 395	-1 663 440
Årets resultat		-440 308	17 946
Summa fritt eget kapital		-2 155 703	-1 645 494
Summa eget kapital		10 137 328	10 577 637
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 10	9 600 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		9 600 000	9 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 109	65 957
Skatteskulder		4 270	47 194
Övriga skulder		13 654	16 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 235	166 709
Summa kortfristiga skulder		530 268	296 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 267 596	20 474 343

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	480 637	477 137
Hyresintäkter lokaler	426 917	417 244
Hyresbortfall lokaler	-11 113	0
	896 441	894 381

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	44 128	43 504
Fastighetsförsäkring	31 059	28 297
Reparationer fastighet	57 857	35 550
Underhåll fastighet	439 099	17 743
Fastighetsskötsel	47 385	40 876
Väghållning och snöröjning	9 374	9 214
Jour- och bevakningskostnader	4 420	5 657
Kabel-Tv	17 981	17 552
Övriga tjänster	1 415	1 526
	652 718	199 919

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	45 748	47 182
Uppvärmning	89 900	102 407
Vatten och avlopp	49 691	46 537
Avfallshantering	18 305	16 771
	203 644	212 897

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	17 563	18 299
Ekonomisk förvaltning	21 061	22 542
Konsultarvoden	37 172	0
Administrativa kostnader	2 500	1 412
	78 296	42 253

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	12 000	12 000
Sociala kostnader	3 770	3 770
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	15 770	15 770

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 113 646	20 113 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 113 646	20 113 646
Ingående avskrivningar	-1 061 739	-908 665
Årets avskrivningar	-153 074	-153 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 214 813	-1 061 739
Utgående redovisat värde	18 898 833	19 051 907
Taxeringsvärden byggnader	11 456 000	11 456 000
Taxeringsvärden mark	11 842 000	11 842 000
	23 298 000	23 298 000
Bokfört värde byggnader	12 858 188	13 011 262
Bokfört värde mark	6 040 645	6 040 645
	18 898 833	19 051 907

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 188	35 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 188	35 188
Ingående avskrivningar	-31 671	-28 152
Årets avskrivningar	-3 517	-3 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 188	-31 671
Utgående redovisat värde	0	3 517

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2,24	2025-11-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	1,16	2028-09-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	2,15	2023-09-25	3 200 000	3 200 000
			9 600 000	9 600 000

Lån som förfaller efter 5 år 9 600 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	47 615	39 317
Förutbetalda avgifter och hyror	166 134	58 229
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	23 655	15 770
Upplupen VA och sophämtning	3 926	1 634
Revisionsarvode	18 000	18 000
Förvaltningsarvode	10 441	6 405
Familjebostäder (värme och vatten)	18 238	21 762
Upplupen elkostnad	6 280	5 356
Husbyggen	111 388	0
Övriga upplupna skulder	558	237
	406 235	166 710

Göteborg den 4 / 6 2021

Anita Carlberg
Ordförande

Annika Sylvén

Ylva Olaison

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/6 2021

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vintergrönan i Majorna, org.nr 769619-6018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintergrönan i Majorna 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 4 juni
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor