

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Västra Fageräng
Org nr 769613-0637

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:80 med 22 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 2 220 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2020-01-01 var 40 st.

Antalet medlemmar var per 2020-12-31 var 40 st.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Christian Fihn, ordinarie ledamot, ordförande

Kjell Bengtsson, ordinarie ledamot

Camilla Brunzell, ordinarie ledamot

Tamara Tesanovic, ordinarie ledamot

Magnus Hvit, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften 2020 höjdes med 1%, 2021 är den oförändrad. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren.

Flerårsjämförelse

(kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 693 763	1 692 039	1 675 892	1 650 374
Resultat e. finansiella poster	-49 607	-40 404	-43 579	-95 625
Soliditet	55%	55%	54%	54%
Årsavgift/m2	747	739	732	725
Lån/m2	9 480	9 612	9 742	9 870
Avsättning underhållsfond/m2	50	49	47	46
Saldo fria likvida medel*	974 514	917 274	496 528	327 596
Saldo underhållsfond	425 780	314 570	206 599	101 773

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

↑

Förändringar i eget kapital

		<i>Insatser & upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2020-01-01	27 960 000	314 570	-1 902 197
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			111 210	-111 210
Årets resultat				-49 607
Vid årets slut	2020-12-31	<u>27 960 000</u>	<u>425 780</u>	<u>-2 063 014</u>

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor - 2 063 014
disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs		115 000
Balanseras i ny räkning		-2 178 014
	Summa	<u>-2 063 014</u>

↗

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 693 763	1 692 039
Summa rörelseintäkter		1 693 763	1 692 039
Rörelsekostnader			
Underhåll		-43 877	-26 494
Fastighetskostnader	3	-444 753	-442 965
Personalkostnader	4	-43 106	-41 692
Avskrivningar		-688 002	-688 002
Summa rörelsekostnader		-1 219 738	-1 199 153
Rörelseresultat		474 025	492 886
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 345	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 976	-536 414
Summa finansiella poster		-523 632	-533 290
Resultat efter finansiella poster		-49 607	-40 404
Årets resultat		-49 607	-40 404

↑

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 792 094	46 480 096
Summa anläggningstillgångar		45 792 094	46 480 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		178 843	–
Summa kortfristiga fordringar		178 843	–
Kassa och bank		1 981 386	1 646 008
Summa omsättningstillgångar		2 160 229	1 646 008
SUMMA TILLGÅNGAR		47 952 323	48 126 104

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		27 960 000	27 960 000
Yttre underhållsfond		425 780	314 570
Summa bundet eget kapital		28 385 780	28 274 570

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 013 407	-1 861 793
Årets resultat		-49 607	-40 404
Summa fritt eget kapital		-2 063 014	-1 902 197
Summa eget kapital		26 322 766	26 372 373

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	20 801 700	21 046 998
Summa långfristiga skulder		20 801 700	21 046 998

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6,7	245 000	292 569
Leverantörsskulder		10 823	10 280
Aktuella skatteskulder		360 756	177 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 278	225 607
Summa kortfristiga skulder		827 857	705 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 952 323	48 125 104

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 65 år

Not 2 Årsavgifter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Intäkter per väsentlig intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 657 488	1 641 072
Vatten	32 786	49 804
Övriga intäkter	3 489	1 163
Totalt	1 693 763	1 692 039

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Samfällighetsavgift	-52 580	-48 180
Vatten & avlopp	-39 842	-46 486
Renhållning	-61 068	-69 438
Fastighetsavgift	-183 678	-177 078
Fastighetsförsäkring	-53 572	-50 542
Revision	-12 500	-11 875
Förvaltning	-30 800	-30 408
Övrigt	-10 713	-8 958
	-444 753	-442 965

Not 4 Arvoden till styrelse

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvode	-32 800	-31 725
Sociala kostnader	-10 306	-9 967
Totalt	-43 106	-41 692

↑

Not 5	Byggnader och mark	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<hr/>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		51 372 000	51 372 000
		<u>51 372 000</u>	<u>51 372 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början		-4 891 904	-4 203 902
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-688 002	-688 002
		<u>-5 579 906</u>	<u>-4 891 904</u>
Utgående värde byggnader och mark		<u>45 792 094</u>	<u>46 480 096</u>
Varav mark		<i>2020-12-31</i>	
Akkumulerade anskaffningsvärden		<u>10 704 000</u>	10 704 000
Taxeringsvärden, byggnader		24 288 000	24 288 000
Taxeringsvärden, mark		13 134 000	13 134 000
Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<hr/>			
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen		245 000	292 569
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		13 305 358	659 389
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		7 496 342	20 387 609
		<u>21 046 700</u>	<u>21 339 567</u>

Från 2020 redovisas samtliga lån som förfaller under nästkommande år som kortfristig skuld oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Under 2021 avser föreningen att amortera ca 245 000 kr. Det lån som förfaller avses lösas.

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	7 653 906	1,16%	2030-12-20
Swedbank Hypotek AB	7 653 906	1,90%	2023-02-24
Swedbank Hypotek AB	5 651 452	2,10%	2024-03-25
Swedbank Hypotek AB	87 436	1,01%	2021-03-28
	<u>21 046 700</u>		

Not 7 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<hr/>		
Fastighetsinteckningar	<u>23 671 000</u>	<u>23 671 000</u>
	23 671 000	23 671 000

↑

Göteborg den 19/4 2021



Christian Fihn
Ordförande



Kjell Bengtsson



Camilla Brunzell



Tamara Tesanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2021
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Fageräng, org. nr 769613-0637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Fageräng 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 upp lyser, 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 Västra Fageräng för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor