

Bostadsrättsföreningen Cederborggen

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Cederborg
716444-1839
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cederborgen, 716444-1839, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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>
Martin Karlsson	Ordförande	2020
Hormoz Alayar	Ledamot	2020
Jan-Henrik Stjern Dahl	Ledamot	2020
Lisette Edelmalm	Ledamot	2020, valdes till ledamot 2020-01-08 *
Christian Motter	Ledamot	Avgått
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Elin Samuelsson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

BoRevision AB	Extern revisor	2020
---------------	----------------	------

Valberedning

Caroline Franklin	2020
Mattias Jacobsson	2020

* Se not 19 Händelser efter räkenskapsåret.

Firmateckning

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

pu

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:4 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1932 och förvärvades av föreningen 2006. Fastighetens adresser är Cederbourgsgatan 8 och Södra Vägen 69 i Göteborg.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler, 2 förråd samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
19	6

Total tomtarea:	772 kvm
Total bostadsarea:	1 994 kvm
Total lokalarea:	471 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Cyrano	241 kvm	2023-12-31/120 mån
Mari Sushi och Bistro	115 kvm	2021-04-30/36 mån
Remelski AB	115 kvm	2021-07-15/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2020-12-31. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem
E.ON
Göteborg Energi
Göteborgs Stad
Vinga Hiss

Tv och bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Gångbaneranhållning
Serviceavtal hissar

W

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 971 kr och planerat underhåll för 1 019 476 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2019 avser åtgärderna i not 5 till resultaträkningen renovering av blyinfattade fönster i trapphus, underhåll av värmesystem, spolning av dagvattensystem, montering av dörrstängare, renovering av portar samt byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Då bytet till säkerhetsdörrar ses som en tillkommande funktion för fastigheten har kostnaden för säkerhetsfunktionen, 421 188 kr, aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 40 åren.

Resterande del av kostnaden för dörrbytet, 444 975 kr, har kostnadsförts under 2019 och återfinns i not 5 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen anlitat WSP som utfört en grundkontroll av fastigheten i och med byggnationen av Västlänken. Grundkontrollen uppvisade att det inte var några sättningsproblem eller grundvattensänkningar. Kostnaden för kontrollen återfinns i not 7 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-22 och uppdaterades 2018-12-10 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 401 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 163 kr per kvm.

Styrelsen har under 2019 tagit in offerter för höjning av muren på innergården som angränsar till Cederbourgsgatan 6 för att förhindra att jord/smuts rinner ner på föreningens innergård. Offerter har även tagits in för omläggning av parkeringsytan. Målsättningen är att arbetena ska påbörjas under våren 2020.

<u>Sammanställning utförda åtgärder</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av lägenhetsdörrar	2019	Byte till säkerhetsdörrar
Montering av dörrstängare	2019	Till entrédörr
Renovering av portar	2019	Både inre och yttre portar
Renovering av blyinfattade fönster	2019	I trapphus
Underhåll av värmesystem	2019	Installation av magnetfälla och avgasare till elementsystem
Underhåll av värmesystem	2019	Byte av elementventiler och termostater
Spolning av dagvattensystem	2019	
Byte av belysning	2019	På innergård
Montering av nya entrétavlor	2019	I trapphusen
Grundkontroll	2019	Till följd av byggnationen av Västlänken
Energideklaration	2019	
OVK-besiktning	2019	
Upprensning av cyklar på innergården	2018	
Renovering av portar och balkongdörrar	2018	Båda portarna på Södra Vägen samt balkongdörrarna på översta balkongen
Renovering av entré och saloondörrar	2018	På Cederbourgsgatan
Omläggning av asfalt	2018	Delvis omläggning av asfalt på innergård för att förhindra vattenläckage
Byte av trappbelysning	2018	Byte av trappbelysning samt installation av rörelsedetektorer
Besiktning av tak	2018	Femårsbesiktning
Byte av fönster	2018	Till restauranglokal
Nya tvättmaskiner	2018	Två nya tvättmaskiner till tvättstugan
Ny torktumlare	2017	En ny torktumlare till tvättstugan
Nytt torkskåp	2017	Ett nytt torkskåp till tvättstugan
Huskropp	2017	Renovering
Ny tvättmaskin	2016	En ny tvättmaskin till tvättstugan
Byte av mattor	2016	I trapphus

Byte av toalett	2016	I restauranglokal
Byte av dörr	2016	Till restauranglokal
Renovering tvättstuga	2015	Totalrenovering
Besiktning ventilation	2015	Injustering samt OVK-besiktning
Brandinspektion av fastigheten	2015	
Renovering av fasad	2015	Renovering av puts på fasad samt plåtarbete vid ventilation på innergård
Renovering av golv	2015	Målning av golv utanför tvättstugan
Reparation av fjärrvärmepump	2015	Byte av automatsäkring
Asbestsanering källare	2014	I restauranglokal
Grundbevarande åtgärd	2014	Borinfiltration på garanti
Renovering lokal	2014	Kontorslokal. Ändrad planlösning, nytt golv, nytt kök, nytt golv på toalett, målning
Relining	2014	Byte av rör och relining av avloppsstammar
Byte till brandsäker sidodörr	2014	Till restauranglokal. Återanvänt dörr från källaren
Golvrenovering	2014	Flytspackling av golv i restauranglokal
Renovering av fasadbelysning	2014	Nya glaskupoler
Reparation av vindsdörr och karm	2014	
Nya vindsförråd	2013	Nya förråd med nätväggar
Renovering av yttertak	2013	Nytt tak på huset i tegel/plåt. Hela gesimsrännan byttes
Flytt av expansionskärl	2013	Flytt av expansionskärl från vind till källare
Byte av vattenmätare	2013	Två nya vattenmätare mer passande för föreningens storlek
Ny brandvarnare	2013	Ny brandvarnare i trapphus och på vind
Ny torktumlare	2013	En ny torktumlare till tvättstugan
Renovering av balkonger	2013	Lagning och målning av rostskadade smidesräcken samt målning och upprustning av stomme
Byte av vindsbelysning	2012	Byte av all vindsbelysning samt installation av rörelsedetektorer
Installation av nya porttelefoner	2012	Nya porttelefoner samt svarstelefoner
Spolning av stammar	2012	
Uppdateringar tvättstugan	2012	Kopplat varmvatten till tvättmaskiner, ny golvbrunnspump samt luddfilter
Sophus på gården	2010	
Installation av fastighetsboxar	2010	
Renovering av hiss	2008-2009	Totalrenovering
Renovering av trapphus	2008	Målning av trapphus och tak
Renovering av fasad	2008	Lagat och målat puts upp till tegel
Renovering av badrum	2006-2007	
Renovering av innergård	2006	Bland annat byte av staket
Grundbevarande åtgärd	2006	Borinfiltration
Injustering av ventilation	2005-2006	
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15:e maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen anlidade 2018 Agekil Bygg och Fastighetsservice AB för att utföra fönsterbyte i restauranglokalen. Efter fönsterbytet visade det sig att de fönster som monterats inte var godkända och entreprenaden godkändes därmed inte vid slutbesiktningen. Föreningen och Agekil Bygg och Fastighetsservice AB kom då överens om att föreningen skulle bekosta nya fönster till en kostnad om 214 998 kr och att Agekil Bygg och Fastighetsservice AB skulle faktureras kostnaden över 6 månader. Dock ansökte Agekil Bygg och Fastighetsservice AB i april 2019, efter att två av delfakturorna á 35 833 kr betalats, om företagsrekonstruktion och det fastslogs att föreningen kommer att få åter 25 % av aktuell fordran, vilken uppgick till 143 332 kr. Den kvarvarande fordran om 35 833 kr kommer att betalas till föreningen senast 2021-01-09.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 000	1 689	1 664	1 633
Resultat efter finansiella poster	-931	-162	-289	66
Förändring av underhållsfond	-383	239	-138	281
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-118	20	266	196
Soliditet %	68	68	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	508	498	498	498
Driftskostnad, kr / kvm	363	319	232	246
Ränta, kr / kvm	42	33	31	36
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	162	120	120
Lån, kr / kvm	4 329	4 346	3 957	3 974
Snittränta (%)	0,97	0,75	0,78	0,91

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

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

14

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	29 589 133	382 619	-5 917 391	-161 620
Disposition enligt föreningsstämma			-161 620	161 620
Avsättning till underhållsfond		401 000	-401 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-783 619	783 619	
Årets resultat				-930 691
Vid årets slut	29 589 133	-	-5 696 392	-930 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 079 011
Årets resultat före fondförändring	-930 691
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-401 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	783 619
Summa över/underskott	-6 627 083

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 627 083**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 14

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	1 672 500	1 612 734
Övriga rörelseintäkter	3	327 423	76 024
Summa rörelseintäkter		1 999 923	1 688 758
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 989 352	-1 074 368
Övriga externa kostnader	7	-331 511	-196 989
Personalkostnader	8	-76 635	-78 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-430 316	-420 328
Summa rörelsekostnader		-2 827 814	-1 770 344
Rörelseresultat		-827 891	-81 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter		471	165
Räntekostnader		-103 271	-80 199
Summa finansiella poster		-102 800	-80 034
Resultat efter finansiella poster		-930 691	-161 620
Årets resultat		-930 691	-161 620

W

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	32 480 915	32 479 015
Inventarier, maskiner och installationer	11	112 223	123 251
Summa materiella anläggningstillgångar		32 593 138	32 602 266
Summa anläggningstillgångar		32 593 138	32 602 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	35 833	-
Övriga fordringar		2 325	2 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 317	51 008
Summa kortfristiga fordringar		93 475	53 327
Kassa och bank	14	1 280 442	2 371 310
Summa omsättningstillgångar		1 373 917	2 424 637
SUMMA TILLGÅNGAR		33 967 055	35 026 903

mm

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		29 589 133	29 589 133
Underhållsfond		-	382 619
Summa bundet eget kapital		29 589 133	29 971 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 696 392	-5 917 391
Årets resultat		-930 691	-161 620
Summa fritt eget kapital		-6 627 083	-6 079 011
Summa eget kapital		22 962 050	23 892 741
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	10 670 000
Summa långfristiga skulder		-	10 670 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	10 670 000	42 000
Leverantörsskulder		30 858	120 818
Skatteskulder		21 604	65 950
Övriga skulder	17	54 504	90 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	228 039	145 212
Summa kortfristiga skulder		11 005 005	464 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 967 055	35 026 903

M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-827 891	-81 586
Avskrivningar	430 316	420 328
	-397 575	338 742
Erhållen ränta	471	165
Erlagd ränta	-103 271	-80 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-500 375	258 708
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-40 148	-4 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-87 157	15 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-627 680	269 552
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-421 188	-82 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-421 188	-82 328
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	-42 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 000	958 000
Årets kassaflöde	-1 090 868	1 145 224
Likvida medel vid årets början	2 371 310	1 226 086
Likvida medel vid årets slut	1 280 442	2 371 310

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad	88 år
-Säkerhetsdörrar	40 år
-Ommålning fasad	20 år
-Hissanläggning	20 år

Markanläggningar

-Källsorteringsanläggning	20 år
-Kompostkärl	20 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
-Torktumlare	10 år

N

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 013 100	993 240
Hyror lokaler	569 400	538 317
Hyror p-platser	90 000	81 177
Summa	1 672 500	1 612 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	27 540	27 540
Överlåtelseavgifter	2 301	2 258
Övriga intäkter *	297 582	19 264
Försäkringsersättningar	-	26 962
Summa	327 423	76 024

* Av intäkten 2019 avser 214 998 kr totalt värde på utställda fakturor till Agekil Bygg och Fastighetsservice AB. Av summan har 71 666 kr inbetalats och 107 499 kr konstaterats som förlust (förlusten återfinns i not 7 till resultaträkningen). Resterande 35 833 kr kommer att inbetalas till föreningen senast 2021-01-09 och fordran återfinns i not 12 till balansräkningen.

* Av intäkten 2019 avser 69 975 kr vidarefakturerings till medlemmar som önskade göra tillval vid dörrbytet under året.

Kostnaden återfinns i not 5 till resultaträkningen samt not 10 till balansräkningen

* Av intäkten 2019 avser 3 318 kr vidarefakturerings till lokalhyresgäst. Kostnaden återfinns i not 7 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	6 250	10 005
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 799
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 788	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 616	11 587
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 525	-
VA & sanitet, installationer	894	8 966
Värme, installationer	-	15 628
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 887	-
Hiss	4 157	28 731
Huskropp	3 063	1 829
Markytor	-	11 413
Vattenskador	24 791	34 672
Brandskador	-	1 875
Summa	74 971	128 505

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	47 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	576 333	112 500
VA & sanitet, installationer	14 370	-
Värme, installationer	203 929	-
Huskropp, fönster	224 844	-
Summa	1 019 476	160 000

fu

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	79 735	59 156
Teknisk förvaltning	289 188	251 069
Besiktningkostnader	26 550	15 652
Gångbanerrenhållning	5 584	5 268
Serviceavtal	6 893	4 320
Förbrukningsmaterial	24 444	3 620
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 931	-
El	32 553	37 324
Uppvärmning	207 873	211 162
Vatten och avlopp	73 361	74 193
Avfallshantering	46 293	41 346
Försäkringar	38 356	34 226
Systematiskt brandskyddsarbete	4 534	625
Kommunikationskostnader	50 610	47 902
Summa	894 905	785 863

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 356	-
Frakter och transporter	-	309
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 000
Tele och post	1 784	2 030
Förvaltningskostnader	88 809	78 924
Revision	12 300	17 325
Självrisker vid skada	9 300	8 900
Konstaterade förluster på fordringar *	107 499	-
Jurist- och advokatkostnader	14 605	14 106
Bankkostnader	840	1 550
Övriga externa tjänster **	70 000	70 945
Övriga externa kostnader ***	4 018	1 900
Summa	331 511	196 989

* Kostnaden 2019 avser konstaterad förlust av tidigare fordran på Agekil Bygg och Fastighetsservice AB.

** Kostnaden 2019 avser arvode till WSP för grundkontroll.

*** Av kostnaden 2019 avser 3 318 kr vidarefakturerings till lokalhyresgäst. Intäkten återfinns i not 3 till resultaträkningen.

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	56 500	61 400
Övriga arvoden	2 050	-
Summa	58 550	61 400
Sociala avgifter	18 085	17 259
Summa	76 635	78 659

ML

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	412 883	404 985
Markanläggningar	6 405	6 404
Inventarier, maskiner och installationer	11 028	8 939
Summa	430 316	420 328

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 616 409	22 616 409
-Mark	13 594 823	13 594 823
-Markanläggningar	128 094	128 094
	<u>36 339 326</u>	<u>36 339 326</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	- 421 188	-
	<u>421 188</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	36 760 514	36 339 326
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 822 868	-3 417 883
-Markanläggningar	-37 443	-31 039
	<u>-3 860 311</u>	<u>-3 448 922</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-412 883	-404 985
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 405	-6 404
	<u>-419 288</u>	<u>-411 389</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 279 599	-3 860 311
 Redovisat värde	32 480 915	32 479 015
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 801 846	18 793 541
Mark	13 594 823	13 594 823
Markanläggningar	84 246	90 651
 Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	52 600 000
Lokaler	4 531 000	2 753 000
Totalt taxeringsvärde	70 131 000	55 353 000
<i>Varav byggnader</i>	26 440 000	21 565 000

mu

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	137 730	55 402
	137 730	55 402
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	82 328
	-	82 328
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	137 730	137 730
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 479	-5 540
	-14 479	-5 540
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 028	-8 939
	-11 028	-8 939
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-25 507	-14 479
 Redovisat värde	112 223	123 251

Not 12 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran på Agekil Bygg och Fastighetsservice AB	35 833	-
Summa	35 833	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	42 582	38 356
Förutbetalda kostnader	12 735	12 652
Summa	55 317	51 008

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 280 442	2 371 310
Summa	1 280 442	2 371 310

M

Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 670 000	42 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	168 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 502 000
Summa	10 670 000	10 712 000

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 670 000	10 712 000
Summa	10 670 000	10 712 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek *	0,85 %	2020-03-02	952 000	-	12 000	940 000
Stadshypotek *	0,85 %	2020-03-04	2 760 000	-	30 000	2 730 000
Stadshypotek *	0,85 %	2020-03-04	4 000 000	-	-	4 000 000
Stadshypotek *	0,85 %	2020-02-06	2 000 000	-	-	2 000 000
Stadshypotek *	0,85 %	2020-03-03	1 000 000	-	-	1 000 000
Summa			10 712 000	-	42 000	10 670 000

* Lånen är kapitalbundna till angivna datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	54 504	54 504
Sociala avgifter och skatter	-	35 678
	54 504	90 182

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	74 253	-
Upplupna räntekostnader	7 311	6 388
Förutbetalda intäkter	68 295	57 351
Upplupna revisionsarvoden	13 375	16 700
Upplupna driftskostnader	64 805	64 773
Summa	228 039	145 212

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen höll 2020-01-08 en extra föreningsstämma där Lisette Edelmalm valdes in i styrelsen som ledamot fram till och med ordinarie föreningsstämma 2020.

ML

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

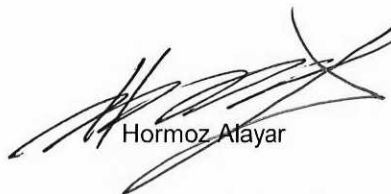
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 624 000	12 624 000
Summa ställda säkerheter	12 624 000	12 624 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-08



Martin Karlsson
Styrelseordförande



Hormoz Alayar

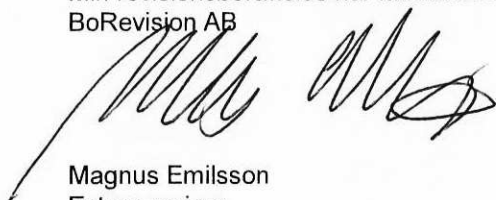


Jan-Henrik Stjernedal



Lisette Edelmalm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12
BoRevision AB



Magnus Emilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Cederborgen, org.nr. 716444-1839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Cederborgen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-05-13 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Cederborgen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald vid namn av stämman.

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

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

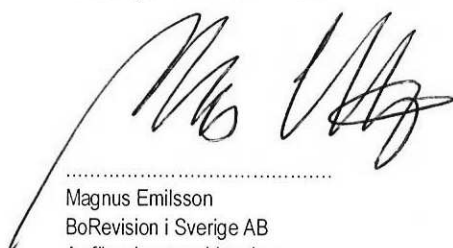
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12/5 2020


.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker 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.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

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

