

Bostadsrättsföreningen Cederborggen

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Cederborgen
716444-1839
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cederborg, 716444-1839, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2021
Hormoz Alayar	Ledamot	2021
Jan-Henrik Stjern Dahl	Ledamot	2021
Lisette Edelmalm	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Elin Samuelsson	Suppleant	2021
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2021
--------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Arthur Kozak, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2021
-----------------------------	-------------------	------

Valberedning

Caroline Franklin		2021
Mattias Jacobsson		2021

Firmateckning

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

W

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	2024-04-30/36 mån
Remelski AB *	115 kvm	2021-01-31/Uppsagd

* Från och med 2021-02-01 hyrs lokalen av Scandinavian Heart Care AB.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2021-12-31. 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	Tv
Bahnhof *	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanererenhållning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar

* Till och med 2020-12-21 hade föreningen bredband via Com Hem. 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 254 732 kr och planerat underhåll för 545 904 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har en välbehövlig omläggning gjorts av parkeringen som omfattar 5 p-platser vilka har blivit något bredare. I samband med detta så ersattes den gamla L-stödmuren med en stenmur och det monterades även diskreta lampor mot parkeringen för att öka trivseln. Ett träd fick tas ner, men ersattes med ett nyplanterat körsbärsträd vid motsatt hörn. För att göra entrén trevligare till kontorslokalen har asfalten ersatts med en gång av granitgatsten.

Muren på innergården som avgränsar mot Cederbourgsgatan 6 har höjts och renoverats för att förhindra att smuts och jord rinner ner på vår innergård.

Föreningen har installerat ett egen-ägt höghastighetsfibernet i fastigheten, där varje lägenheter har en dedikerad fiber.

Styrelsen har fortsatt att fokusera på underhåll där bland annat innergårdsdörrarna samt sushilokalens dörr renoverats. Entréporten till Södra vägen 69 har fått nya gångjärn samt mindre renoveringar utförda.

Utöver ovan nämnda åtgärder har även målning av källargolv samt fönster och fönsterdörrar mot innergård utförts.

Bortom föreningens kontroll har vissa vattenskador skett då vattenledningar utanför fastigheten, ägt av Göteborg Kretslopp & Vatten, vid två tillfällen läckt och gjort skador på fastigheten och i Cyranos lokaler.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 395 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 160 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Renovering av innergård	2021
Isolering av värmerör i källare	2021
Byte av cirkulationspump	2021
Målning av balkongräcken	2021
Byte av överljus till lokal	2021

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Omläggning och ny stödmur	2020	På parkering
Stenläggning	2020	Utanför hyreslokal
Höjning av mur	2020	På innergård
Installation av höghastighetsfibernet	2020	För samtliga lägenheter
Renovering av dörrar	2020	Innergårdsdörrar och lokaldörr
Målning av golv	2020	I källare
Målning av fönster och fönsterdörrar	2020	Mot innergård
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

[Signature]

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
Renovering av innergård
Grundbevarande åtgärd
Injustering av ventilation
Rörstambyte
Elstambyte

2006-2007

2006

2006

2005-2006

1982

1982

Bland annat byte av staket
Borinfiltration



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 och extra föreningsstämma 2020-01-08. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 756	2 000	1 689	1 664
Resultat efter finansiella poster	-494	-931	-162	-289
Förändring av underhållsfond	-	-383	239	-138
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-61	-118	20	266
Soliditet %	67	68	68	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	508	508	498	498
Driftskostnad, kr / kvm	287	363	319	232
Ränta, kr / kvm	32	42	33	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	160	163	162	120
Lån, kr / kvm	4 307	4 329	4 346	3 957
Snittränta (%)	0,75	0,97	0,75	0,78

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.

M

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	-	-5 696 392	-930 691
Disposition enligt föreningsstämma			-930 691	930 691
Avsättning till underhållsfond		395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-395 000	395 000	
Årets resultat				-494 375
Vid årets slut	29 589 133	-	-6 627 083	-494 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 627 083
Årets resultat före fondförändring	-494 375
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	395 000
Summa över/underskott	-7 121 458

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 121 458**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 676 957	1 672 500
Övriga rörelseintäkter	3	78 878	327 423
Summa rörelseintäkter		1 755 835	1 999 923
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 508 710	-1 989 352
Övriga externa kostnader	7	-152 814	-331 511
Personalkostnader	8	-76 881	-76 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-432 950	-430 316
Summa rörelsekostnader		-2 171 355	-2 827 814
Rörelseresultat		-415 520	-827 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter		985	471
Räntekostnader		-79 840	-103 271
Summa finansiella poster		-78 855	-102 800
Resultat efter finansiella poster		-494 375	-930 691
Årets resultat		-494 375	-930 691

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,20	32 058 993	32 480 915
Inventarier, maskiner och installationer	11	101 195	112 223
Summa materiella anläggningstillgångar		32 160 188	32 593 138
Summa anläggningstillgångar		32 160 188	32 593 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	98 275	35 833
Övriga fordringar		2 321	2 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 208	55 317
Summa kortfristiga fordringar		172 804	93 475
Kassa och bank	14	1 336 466	1 280 442
Summa omsättningstillgångar		1 509 270	1 373 917
SUMMA TILLGÅNGAR		33 669 458	33 967 055

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 589 133	29 589 133
Underhållsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		29 589 133	29 589 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 627 083	-5 696 392
Årets resultat		-494 375	-930 691
Summa fritt eget kapital		-7 121 458	-6 627 083
Summa eget kapital		22 467 675	22 962 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	4 651 250	-
Summa långfristiga skulder		4 651 250	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	5 966 250	10 670 000
Leverantörsskulder		108 078	30 858
Skatteskulder		21 967	21 604
Övriga skulder	17	54 504	54 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	399 734	228 039
Summa kortfristiga skulder		6 550 533	11 005 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 669 458	33 967 055

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-415 520	-827 891
Avskrivningar	432 950	430 316
	17 430	-397 575
Erhållen ränta	985	471
Erlagd ränta	-79 840	-103 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-61 425	-500 375
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-79 329	-40 148
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	249 278	-87 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 524	-627 680
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-421 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-421 188
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 670 000	-
Amortering av låneskulder	-10 722 500	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 500	-42 000
Årets kassaflöde	56 024	-1 090 868
Likvida medel vid årets början	1 280 442	2 371 310
Likvida medel vid årets slut	1 336 466	1 280 442

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

JK

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 013 100	1 013 100
Hyror lokaler	579 480	569 400
Hyror p-platser	84 377	90 000
Summa	1 676 957	1 672 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt *	63 303	27 540
Överlåtelseavgifter	3 509	2 301
Vidarefaktureringar för tillval vid dörrbyte	-	69 975
Övriga intäkter **	12 066	227 607
Summa	78 878	327 423

* Av intäkten 2020 avser 19 361 kr 2019.

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

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	11 708	6 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 552	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	906	1 788
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 603	20 616
Golv, gemensamma utrymmen	2 189	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 531	1 525
VA & sanitet, installationer	5 198	894
Värme, installationer	8 759	-
Ventilation, installationer	3 911	-
Ei, installationer	954	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	-	11 887
Hiss	17 891	4 157
Huskropp	-	3 063
Vattenskador	183 430	24 791
Skadedjur	959	-
Övrigt	2 141	-
Summa	254 732	74 971

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	69 730	576 333
Golv, gemensamma utrymmen	16 181	-
VA & sanitet, installationer	-	14 370
Värme, installationer	-	203 929
Tele/tv/porttelefon, installationer	27 478	-
Huskropp, fönster	8 588	224 844
Markytor	423 927	-
Summa	545 904	1 019 476

14

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	81 035	79 735
Teknisk förvaltning	167 328	289 188
Besiktningkostnader	1 718	26 550
Gångbanerenshållning	6 135	5 584
Serviceavtal	7 185	6 893
Förbrukningsmaterial	9 141	24 444
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 478	8 931
El	21 805	32 553
Uppvärmning	186 100	207 873
Vatten och avlopp	78 082	73 361
Avfallshantering	51 102	46 293
Försäkringar	42 582	38 356
Systematiskt brandskyddsarbete	1 442	4 534
Tv och bredband	50 941	50 610
Summa	708 074	894 905

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	22 356
Tele och post	1 650	1 784
Förvaltningskostnader	92 907	88 809
Revision	13 400	12 300
Självrisker vid skada	-	9 300
Konstaterade förluster på fordringar *	-	107 499
Jurist- och advokatkostnader	21 544	14 605
Bankkostnader	977	840
Övriga externa tjänster **	18 750	70 000
Övriga externa kostnader	3 587	4 018
Summa	152 814	331 511

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

** Kostnad 2019 avser arvode till WSP för grundkontroll.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	58 500	56 500
Övriga arvoden	-	2 050
Summa	58 500	58 550
Sociala avgifter	18 381	18 085
Summa	76 881	76 635

M

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	415 517	412 883
Markanläggningar	6 405	6 405
Inventarier, maskiner och installationer	11 028	11 028
Summa	432 950	430 316

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 037 597	22 616 409
-Mark	13 594 823	13 594 823
-Markanläggningar	128 094	128 094
	36 760 514	36 339 326
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	421 188
	-	421 188
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	36 760 514	36 760 514
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 235 751	-3 822 868
-Markanläggningar	-43 848	-37 443
	-4 279 599	-3 860 311
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-415 517	-412 883
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 405	-6 405
	-421 922	-419 288
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 701 521	-4 279 599
 Redovisat värde	32 058 993	32 480 915
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 386 329	18 801 846
Mark	13 594 823	13 594 823
Markanläggningar	77 841	84 246
 Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	4 531 000	4 531 000
Totalt taxeringsvärde	70 131 000	70 131 000
<i>Varav byggnader</i>	26 440 000	26 440 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	137 730	137 730
	<u>137 730</u>	<u>137 730</u>
 Årets anskaffningar	 -	 -
Utgående anskaffningsvärden	137 730	137 730
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 507	-14 479
	<u>-25 507</u>	<u>-14 479</u>
 Årets avskrivningar	 -11 028	 -11 028
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 028	-11 028
	<u>-11 028</u>	<u>-11 028</u>
Utgående avskrivningar	-36 535	-25 507
 Redovisat värde	101 195	112 223

Not 12 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	62 442	-
Fordran på Agekil Bygg och Fastighetservice AB	35 833	35 833
Summa	98 275	35 833

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	43 235	42 582
Förutbetalda kostnader	28 973	12 735
Summa	72 208	55 317

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 336 466	1 280 442
Summa	1 336 466	1 280 442

pkc

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 966 250	10 670 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 651 250	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 617 500	10 670 000

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 617 500	10 670 000
Summa	10 617 500	10 670 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,85 %	2020-03-02	940 000	-	940 000	-
Stadshypotek	0,85 %	2020-03-04	2 730 000	-	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	-
Stadshypotek *	0,45 %	2021-03-02	-	5 940 000	18 750	5 921 250
Stadshypotek	0,89 %	2024-01-30	-	4 730 000	33 750	4 696 250
Summa			10 670 000	10 670 000	10 722 500	10 617 500

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M 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

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	54 504	54 504
Summa	54 504	54 504

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 000	74 253
Upplupna räntekostnader	5 629	7 311
Förutbetalda intäkter	81 921	68 295
Upplupna revisionsarvoden	13 400	13 375
Upplupna driftskostnader	205 784	64 805
Summa	399 734	228 039

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen godkände under början av 2021 att lokalhyresgäst Remelski AB frånträdde lokalen per 2021-01-31 istället för det enligt avtalet gällande avflyttningsdatumet 2021-07-15. Ny lokalhyresgäst, Scandinavian Heart Care AB, tillträdde lokalen per 2021-02-01. Dessutom har ett nytt marknadsmässigt lokalavtal tecknats med nuvarande lokalhyresgäst Mari Sushi och Bistro. Det nya lokalavtalet börjar gälla 2021-05-01.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 624 000	12 624 000
Summa ställda säkerheter	12 624 000	12 624 000

Underskrifter

Göteborg, 2021- 04-19



Martin Karlsson
Styrelseordförande



Mormoz Alayar

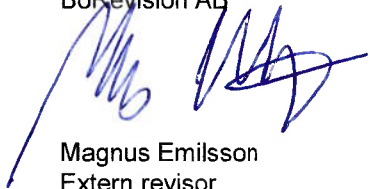


Jan-Henrik Stjern Dahl



Lisette Edelmalm

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-11
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 2020 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 11 / 5 2021



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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

