

# Brf Göteborg Götabergsgatan 9

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# **Brf Göteborg Götabergsgatan 9**

769609-5343

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborg Götabergsgatan 9, 769609-5343, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på fastigheten Göteborg Lorensberg 49:6 ("Fastigheten") upplåta bostäder för permanent boende till den del föreningen så finner lämpligt hyra ut lokaler för kommersiellt bruk.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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>
Tom Cronvall	Ordförande	2020
Josephine Darlington	Ledamot	2020
Magnus Hackman	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Hallonsten	Suppleant	2020
--------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Chris Carlsson, BDO	Auktoriserad revisor	2020
---------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Magnus Andrén		2020
Jan Hultengren		2020

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 49:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1889 och har värdeår 1930. Fastighetens adress är Götabergsgatan 9 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	5	2	3	1

Total tomtarea:	445 kvm
Total bostadsarea:	1 414 kvm
Total lokalarea:	143 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Clas and Nikolai Film AB	120 kvm	2022-03-31/36 mån
Clas and Nikolai Film AB	23 kvm	2021-03-31/36 mån

Föreningen är frivilligt skattskyldig för moms vid uthyrning av lokaler.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Perfekt Städ Service	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
E.ON *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Com Hem	Tv, bredband och telefoni
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

\* Föreningen bytte 2019-08-23 leverantör avseende elhandel från Göteborg Energi Din El till E.ON.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 68 479 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under år 2019 har föreningen anskaffat en luftavfuktare till källaren samt påbörjat byte av ytterdörrar i trapphus A. Då föreningen följer K3-regelverket har avfuktaren aktiverats på balansräkningen och värdet återfinnes i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 5 åren. Gällande investeringen i ytterdörrarna kommer även dessa att aktiveras på balansräkningen när bytet är helt klart 2020. Värdet per 2019-12-31 återfinnes i not 9 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 217 000 kr, vilket motsvarar 139 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2019 uppgår avsättningen till 56 000 kr, vilket motsvarar 36 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Färdigställande av byte av ytterdörrar i trapphus A	2020
Rengöring och skyddande behandling av fasader	2020
Installation/funktionstest av termostater	2020
Besiktning av fastighetens el	2020
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2020
Inventering av eldstäder	2020

### Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Påbörjat byte av ytterdörrar i trapphus A	2019
Inköp av luftavfuktare	2019
Upprustning av lokal på innergården	2018
Byte av golvplattor i entrén	2018
Slutbesiktning av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2018
OVK-besiktning	2018
Renovering av tvättstuga	2016
Installation av nytt portsystem	2016
Energideklaration	2016
Målning av dörrkarmar	2015-2017
Byte av ytterdörrar i trapphus B och C	2015
Hiss	2004-2005
Tak	2004-2005
Elcentral	2004-2005
Stambyte	2004-2005
Fasad	2004-2005
Fönster	1987

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9:e maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

### Styrelsens ord

Under det gångna räkenskapsåret har föreningens ekonomi stärkts av högre årsavgifter vilka fick effekt från och med den 1:a januari 2019. Vidare har ränteutgifterna minskats efter att föreningens lån delvis blivit omförhandlade till mer gynnsamma villkor.

Räddningstjänsten behövde under ett tillfälle rycka ut och bryta upp en ytterdörr för att förhindra en brand vilket resulterade i att föreningen drabbades av en engångskostnad i form av självrisk, vilken sedan vidarefakturerades till den berörda lägenheten. Berörd ytterdörr är nu återställd och inga ytterligare kostnader har drabbat föreningen från denna händelse. Andra under året oväntade utgifter inkluderar kostnader för bekämpning av skadedjur i källaren där problemen för närvarande är under kontroll.

Arbetet med att byta ut samtliga ytterdörrar i trapphus A så att brandsäkerhetsklassning IE30 uppnås fortsatte under 2019 med upphandling av leverantör. Valet landade till slut på Säker Bostad AB och styrelsen har utsett en medlem till att följa arbetet noggrant så att utseendet blir i enlighet med nuvarande ytterdörrar. Installationen av de nya dörrarna väntas ske i mars 2020.

Styrelsen har även upphandlat konsult för spolning och filmning av spillvattenledningar där valet föll på Spolarna AB. Underhållsarbetet kommer att genomföras under 2020.

Under året har en städdag genomförts med högt engagemang och därigenom lyckat resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 32 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 12 %.  
Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	989	850	837	1 128
Resultat efter finansiella poster	-21	-285	-269	-100
Förändring av underhållsfond	56	58	-102	7
Resultat efter fondförändringar	-77	-343	-167	-108
Soliditet %	70	70	70	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	442	395	395	439
Driftskostnad, kr / kvm	228	258	229	234
Ränta, kr / kvm	92	104	119	141
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	36	37	20	20
Lån, kr / kvm	5 976	5 988	5 988	5 988
Snittränta (%)	1,54	1,73	1,99	2,36

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.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 323 325</b>	<b>207 648</b>	<b>-3 834 552</b>	<b>-285 134</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-285 134	285 134
Avsättning till underhållsfond		56 000	-56 000	
Årets resultat				-20 589
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 323 325</b>	<b>263 648</b>	<b>-4 175 686</b>	<b>-20 589</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 119 686
Årets resultat före fondförändring	-20 589
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-56 000
Summa över/underskott	-4 196 275

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 196 275**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	857 060	758 132
Övriga rörelseintäkter	3	131 627	91 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		988 687	849 990
		988 687	849 990
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-68 479	-77 066
Driftskostnader	5	-354 245	-401 444
Övriga kostnader	6	-79 073	-137 661
Personalkostnader	7	-59 796	-58 875
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-304 596	-298 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-866 189	-973 783
<b>Rörelseresultat</b>		122 498	-123 793
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21	17
Räntekostnader		-143 108	-161 358
<b>Summa finansiella poster</b>		-143 087	-161 341
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-20 589	-285 134
<b>Resultat före skatt</b>		-20 589	-285 134
<b>Årets resultat</b>		-20 589	-285 134

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	30 957 593	31 243 139
Inventarier, maskiner och installationer	10	73 404	84 429
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	131 709	-
		<u>31 162 706</u>	<u>31 327 568</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>31 162 706</u>	<u>31 327 568</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		23 200	-
Övriga fordringar		66 363	66 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 545	24 224
		<u>116 108</u>	<u>90 226</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	630 975	565 636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>747 083</u>	<u>655 862</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>31 909 789</u>	<u>31 983 430</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 323 325	26 323 325
Underhållsfond		263 648	207 648
		<u>26 586 973</u>	<u>26 530 973</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 175 686	-3 834 552
Årets resultat		-20 589	-285 134
		<u>-4 196 275</u>	<u>-4 119 686</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 390 698</u>	<u>22 411 287</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 420 769	5 593 543
		<u>7 420 769</u>	<u>5 593 543</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 883 159	3 729 029
Leverantörsskulder		18 749	47 307
Depositioner		41 250	41 250
Skatteskulder		2 416	2 352
Övriga skulder		9 199	8 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 549	150 274
		<u>2 098 322</u>	<u>3 978 600</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 909 789</u>	<u>31 983 430</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	122 498	-123 793
Avskrivningar	304 596	298 737
	<b>427 094</b>	<b>174 944</b>
Erhållen ränta	21	17
Erlagd ränta	-143 108	-161 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>284 007</b>	<b>13 603</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-25 882	-10 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-34 408	12 153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223 717</b>	<b>15 306</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 734	-309 070
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-139 734</b>	<b>-309 070</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-18 644	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 644</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>65 339</b>	<b>-293 764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>565 636</b>	<b>859 400</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>630 975</b>	<b>565 636</b>

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### ***Tillkommande utgifter***

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Säkerhetsdörrar	25 år
-Passage	20 år
-Porttelefonsystem	10 år

##### Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	10 år
-Torktumlare	5 år
-Avfuktare	5 år
-Kristallkrona	5 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	625 284	558 348
Hyror lokaler	231 776	199 784
<b>Summa</b>	<b>857 060</b>	<b>758 132</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	66 504	66 504
Debiterad fastighetsskatt	9 456	9 456
Överlåtelseavgifter	3 464	1 120
Andrahandsuthyrningsavgifter	388	7 917
Övriga intäkter *	24 773	1 321
Försäkringsersättningar	27 042	5 540
<b>Summa</b>	<b>131 627</b>	<b>91 858</b>

\* Av intäkterna 2019 avser 23 200 kr vidarefakturerings till medlem avseende självrisk vid brand.

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	1 351	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen *	58 833	-
Värme, installationer	5 801	-
El, installationer	-	34 782
Hiss	-	2 434
Övriga installationer	-	7 224
Vattenskador	-	32 626
Skadedjur	2 494	-
<b>Summa</b>	<b>68 479</b>	<b>77 066</b>

\* Av kostnaden 2019 avser 50 242 kr byte av lägenhetsdörr i samband med brand. Föreningen fick åter 27 042 kr i försäkringsersättning och självriskan om 23 200 kr har vidarefakturerats till den berörda lägenheten. Intäkterna återfinnes i not 3 till resultaträkningen.

#### Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	33 029	32 189
Städning	15 360	13 120
Besiktningkostnader	1 675	15 897
Gångbanerenhållning	4 434	4 111
Serviceavtal	18 135	17 846
Förbrukningsmaterial	2 649	1 847
El	33 771	38 025
Uppvärmning	116 544	135 129
Vatten och avlopp	33 797	36 615
Avfallshantering	27 752	21 392
Försäkringar	10 432	10 230
Systematiskt brandskyddsarbete	1 497	-
Kommunikationskostnader	55 170	54 918
Hyreskostnader	-	20 125
<b>Summa</b>	<b>354 245</b>	<b>401 444</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 202	976
Förvaltningskostnader	59 662	53 915
Revision	15 409	15 114
Jurist- och advokatkostnader	684	22 325
Bankkostnader	716	927
Övriga externa tjänster *	-	42 804
Övriga externa kostnader	1 400	1 600
<b>Summa</b>	<b>79 073</b>	<b>137 661</b>

\* Av kostnaden 2018 avser 31 250 kr upprättande av underhållsplan.



### Not 7 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	45 500	44 799
<b>Summa</b>	<b>45 500</b>	<b>44 799</b>
Sociala avgifter	14 296	14 076
<b>Summa</b>	<b>59 796</b>	<b>58 875</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	285 546	280 224
Inventarier, maskiner och installationer	19 050	18 513
<b>Summa</b>	<b>304 596</b>	<b>298 737</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 003 440	17 694 370
-Mark	15 000 000	15 000 000
	<u>33 003 440</u>	<u>32 694 370</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	309 070
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	131 709	-
	<u>131 709</u>	<u>309 070</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>33 135 149</b>	<b>33 003 440</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 760 301	-1 480 077
	<u>-1 760 301</u>	<u>-1 480 077</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-285 546	-280 224
	<u>-285 546</u>	<u>-280 224</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 045 847</b>	<b>-1 760 301</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>31 089 302</b>	<b>31 243 139</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 957 593	16 243 139
Mark	15 000 000	15 000 000
Pågående nyanläggningar	131 709	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 800 000	30 600 000
Lokaler	962 000	946 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 762 000</b>	<b>31 546 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	15 762 000	13 546 000

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	106 099	106 099
	<u>106 099</u>	<u>106 099</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	8 025	-
	<u>8 025</u>	<u>-</u>
	<b>114 124</b>	<b>106 099</b>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 670	-3 157
	<u>-21 670</u>	<u>-3 157</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 050	-18 513
	<u>-19 050</u>	<u>-18 513</u>
	<b>-40 720</b>	<b>-21 670</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>73 404</b>	<b>84 429</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	10 849	10 432
Förutbetalda kostnader	15 696	13 792
<b>Summa</b>	<b>26 545</b>	<b>24 224</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	630 975	565 636
<b>Summa</b>	<b>630 975</b>	<b>565 636</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 883 159	3 729 029
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 420 769	5 593 543
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 303 928</b>	<b>9 322 572</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	9 303 928	9 322 572
<b>Summa</b>	<b>9 303 928</b>	<b>9 322 572</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,80 %	2020-10-21	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 864 514	-	18 644	1 845 870
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,79 %	2023-10-18	1 864 514	-	-	1 864 514
Nordea	1,40 %	2021-10-13	1 864 514	-	-	1 864 514
<b>Summa</b>			<b>9 322 572</b>	<b>-</b>	<b>18 644</b>	<b>9 303 928</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	26 283	24 178
Förutbetalda intäkter	62 625	67 972
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 900
Upplupna driftskostnader	39 341	43 224
<b>Summa</b>	<b>143 549</b>	<b>150 274</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2020-04-15



Tom Cronvall  
Styrelseordförande



Josephine Darlington



Magnus Hackman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22  
BDO



Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9  
Org.nr. 769609-5343

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2019 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 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 överträdelser 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 22 april 2020

BDO Göteborg AB



Chris Carlsson

Auktoriserad 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 ianspråkta 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

