

Årsredovisning
för
Brf Vintergrönan i Majorna
769619-6018

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vintergrönan i Majorna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2008-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-11-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anita Carlberg	styrelseledamot, ordförande
Fredrik Rörberg	styrelseledamot
Annica Sylvé	styrelseledamot
Ylva Olaison	styrelseledamot
Anna Barrefors	styrelseledamot

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

Föreningens styrelse har hållit fyra protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Annika Malgeryd

Maria Saxborn

Fastigheten

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

Byggnadsåret är 1929. Fastigheten omfattar 12 bostadslägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler.

Totala bostadsytan utgör 770 m² och lokalytan utgör 319 m².

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

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2018.

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2019.

Årsavgifterna blir oförändrade från 1 april 2020.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2019	2018
Ingående kassasaldo	1 289 119	1 189 594
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	894 381	856 775
Finansiella intäkter	0	0
Inbetald upplåtelseavgift	0	15 000
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	0	44 931
	894 381	916 706
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	470 836	565 185
Räntekostnader/finansiella kostnader	249 006	248 701
Förändring kortfristiga fordringar	44 718	3 295
Förändring kortfristiga skulder	83 430	0
	847 990	817 181
Årets kassaförändring	46 391	99 525
Utgående kassasaldo	1 335 510	1 289 119

Likviditetsbudget

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

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Under januari spolades alla dagbrunnar.

Sen har vi låtit byta ut alla kod-dosor till portlåsen, samt satt brytbleckpå källar- och vinds-dörrar.

Medlemsinformation

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

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot. intäkter) Tkr	894	857	838	899
Resultat efter finansiella poster Tkr	18	-114	-82	-480
Soliditet %	51,67	51,41	51,76	51,90
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	619	599	582	570
Lån/m ² bostadsyta kr	12 468	12 468	12 468	12 468
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,58	3,24	3,33

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 267 776	932 450	51 300	-1 578 131	-113 704	10 559 690
Inbetald upplåtelseavg						
Disposition av föregående års resultat:			51 300	-165 004	113 704	
Ur underhållsfonden tas i anspråk			-79 695	79 695		
Årets resultat				17 946		-17 946
Belopp vid årets utgång	11 267 776	932 450	22 905	-1 663 440	17 946	10 577 636

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 663 440
årets vinst	17 946
	-1 645 494
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	69 900
i ny räkning överföres	-1 715 394
	-1 645 494

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	894 382	856 776
Summa rörelseintäkter		894 382	856 776
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-182 367	-267 764
Driftskostnader	4	-230 448	-244 433
Förvaltningskostnader	5	-42 252	-45 104
Personalkostnader	6	-15 770	-7 885
Avskrivningar		-156 593	-156 593
Summa rörelsekostnader		-627 430	-721 779
Rörelseresultat		266 952	134 997
Finansiella poster			
Räntekostnader		-249 006	-248 701
Summa finansiella poster		-249 006	-248 701
Resultat efter finansiella poster		17 946	-113 704
Resultat före skatt		17 946	-113 704
Årets resultat		17 946	-113 704

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 051 907	19 204 981
Maskiner och inventarier	8	3 517	7 036
Summa materiella anläggningstillgångar		19 055 424	19 212 017
Summa anläggningstillgångar		19 055 424	19 212 017
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 588	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 821	38 136
Summa kortfristiga fordringar		83 409	38 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 335 510	1 289 120
Summa kassa och bank		1 335 510	1 289 120
Summa omsättningstillgångar		1 418 919	1 327 811
SUMMA TILLGÅNGAR		20 474 343	20 539 828

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 267 776	11 267 776
Upplåtelseavgifter		932 450	932 450
Underhållsfond		22 905	51 300
Summa bundet eget kapital		12 223 131	12 251 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 663 440	-1 578 131
Årets resultat		17 946	-113 704
Summa fritt eget kapital		-1 645 494	-1 691 835
Summa eget kapital		10 577 637	10 559 691
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	9 600 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		9 600 000	9 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 957	71 283
Skatteskulder		47 194	81 684
Övriga skulder		16 846	16 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	166 709	210 369
Summa kortfristiga skulder		296 706	380 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 474 343	20 539 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	477 137	461 860
Hyresintäkter lokaler	417 244	394 915
	894 381	856 775

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	43 504	40 974
Fastighetsförsäkring	28 297	24 318
Reparationer fastighet	35 550	60 735
Underhåll fastighet	17 743	79 965
Fastighetsskötsel	40 876	42 984
Väghållning och snöröjning	9 214	11 706
Jour- och bevakningskostnader	5 657	7 082
Övriga tjänster	1 526	0
	182 367	267 764

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	47 182	53 868
Uppvärmning	102 407	110 024
Vatten och avlopp	46 537	47 065
Avfallshantering	16 771	16 295
Kabel-Tv	17 552	17 181
	230 449	244 433

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Revisionskostnader	18 299	17 676
Ekonomisk förvaltning	22 542	19 290
Konsultarvoden	0	6 702
Administrativa kostnader	1 412	1 436
	42 253	45 104

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	12 000	6 000
Sociala kostnader	3 770	1 885
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	15 770	7 885

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 113 646	20 113 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 113 646	20 113 646
Ingående avskrivningar	-908 665	-755 591
Årets avskrivningar	-153 074	-153 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 061 739	-908 665
Utgående redovisat värde	19 051 907	19 204 981
Taxeringsvärden byggnader	11 456 000	10 242 000
Taxeringsvärden mark	11 842 000	6 851 000
	23 298 000	17 093 000
Bokfört värde byggnader	13 011 262	13 164 336
Bokfört värde mark	6 040 645	6 040 645
	19 051 907	19 204 981

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 188	35 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 188	35 188
Ingående avskrivningar	-28 152	-24 633
Årets avskrivningar	-3 519	-3 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 671	-28 152
Utgående redovisat värde	3 517	7 036

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	2,24	2025-11-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	3,37	2020-09-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	2,15	2023-09-25	3 200 000	3 200 000
			9 600 000	9 600 000

Lån som förfaller efter 5 år 9 600 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	39 317	39 317
Förutbetalda avgifter och hyror	58 229	107 338
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	15 770	7 885
Upplupen VA och sophämtning	1 634	3 921
Revisionsarvode	18 000	17 500
Förvaltningsarvode	6 405	6 204
Familjebostäder (värme och vatten)	21 762	19 532
Upplupen elkostnad	5 356	5 944
Övriga upplupna skulder	237	2 728
	166 710	210 369

Göteborg den 8 / 6 2020


Anita Carlberg


Ylva Olaison


Annika Sylvén


Anna Barrefors


Fredrik Rörberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Adam Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintergrönan i Majorna för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en

grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vintergrönan i Majorna för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Kungsbacka den 8 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor