Brf Generalen inom Kvibergs Terras

Årsredovisning 2020

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass

769624-0824

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

PV PJ
YKG SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Generalen inom Kvibergs Terrass, 769624-0824, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter			
Max Kukuljan Gamboa		Ordförande	2021
Pontus Jonasson		Ledamot	2021
Pär Karlsson		Ledamot	2021
Simon Andersson		Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter			
Annica Lind		Suppleant	2021
Ordinarie revisorer			
Malin Johannesson	BoRevision AB	Extern Revisor	2021
Revisorssuppleanter			
Magnus Emilsson	BoRevision AB	Revisorssuppleant	2021

Firmateckning

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

PJ
KGSA

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kviberg 741:190 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 44 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Hinderbanan 16,18 och 20.

Föreningen är tillsammans med grannföreningen, medlemmar i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:46 som har till ändamål att driva uthyrning samt drift av gemensamt garage. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kvibergs garage samfällighetsförening.

Föreningen är även medlemmar i Hinderbanans samfällighetsförening som förvaltar gemensamma kommunikationsytor, sopsuganläggning, parkeringsplatser utomhus, dagvatten- och spillvattenledningar, gata samt innergård.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 9 parkeringsplatser samt 25 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
11	20	13

Total tomtarea:	1 534 kvm
Total bostadsarea:	3 564 kvm
Total lokalarea:	115 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
G.M.F Pizzeria	115 kvm	2023-12-31

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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

Telia	Bredband
Service Entreprenören Väst	Städning & Fastighetsskötsel
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Securitas	Bevakning
Nomor *	Skadedjursbekämpning
KTC Control	Avläsning individuell mätdata
Kone	Serviceavtal hissar

* Från och med 2021-01-01 hanterar Anticimex skadedjursbekämpning.

PJ
MG SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 103 908 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-17 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 387 341 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 105 kr per kvm.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större planerat underhåll de närmaste åren.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation av brytskydd på dörrar	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12:e maj 2020. Styrelsen har under året löpande hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har sedan en tid tillbaka haft problem med översvämningar i tvättstugan samt restaurangen. Det visade sig vara på grund av ett deformerat rör som har bytts ut i december månad.

Föreningens kollektiva tilläggsförsäkring (bostadsrättstillägg) har sagts upp från och med 2021-01-01 vilket innebär att alla medlemmar måste teckna en egen bostadsrättstillägget via sin hemförsäkring.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 1 st).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 76 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 januari 2016 då avgifterna sänktes med 15 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna förbli oförändrade.

PJ
SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 711	2 807	2 737	2 760
Resultat efter finansiella poster	-205	-199	-1	-255
Förändring av underhållsfond	387	380	372	287
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	152	165	371	183
Soliditet %	72	72	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	553	553	553	553
Driftskostnad, kr / kvm	334	347	331	325
Ränta, kr / kvm	164	175	140	183
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	105	103	101	99
Lån, kr / kvm	10 153	10 463	10 557	10 650
Snittränta (%)	1,61	1,68	1,33	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**100 500 000**	**1 231 591**	**-1 556 909**	**-199 374**
Disposition enligt föreningsstämma			-199 374	199 374
Avsättning till underhållsfond		387 341	-387 341	
Årets resultat				-205 215
Vid årets slut	**100 500 000**	**1 618 932**	**-2 143 624**	**-205 215**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 756 283
Årets resultat före fondförändring	-205 215
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-387 341
Summa över/underskott	-2 348 839

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-2 348 839**

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

PW PJ
VG SA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 388 716	2 398 512
Övriga rörelseintäkter	3	322 183	408 314
Summa rörelseintäkter		2 710 899	2 806 826
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-1 373 849	-1 430 980
Övriga externa kostnader	6	-134 625	-126 096
Personalkostnader	7	-61 279	-60 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-743 977	-743 978
Summa rörelsekostnader		-2 313 730	-2 361 092
Rörelseresultat		397 169	445 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		398	525
Räntekostnader		-602 782	-645 633
Summa finansiella poster		-602 384	-645 108
Resultat efter finansiella poster		-205 215	-199 374
Årets resultat		-205 215	-199 374

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9,16*	136 325 178	137 042 852
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	80 630	106 933
Summa materiella anläggningstillgångar		136 405 808	137 149 785
Summa anläggningstillgångar		136 405 808	137 149 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 570	1 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	109 461	99 723
Summa kortfristiga fordringar		126 031	101 114
Kassa och bank	*12*	1 113 796	1 814 896
Summa omsättningstillgångar		1 239 827	1 916 010
SUMMA TILLGÅNGAR		137 645 635	139 065 795

pr PJ
VG
SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 500 000	100 500 000
Underhållsfond		1 618 932	1 231 591
Summa bundet eget kapital		102 118 932	101 731 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 143 624	-1 556 909
Årets resultat		-205 215	-199 374
Summa fritt eget kapital		-2 348 839	-1 756 283
Summa eget kapital		99 770 093	99 975 308
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	23 660 050	24 781 750
Summa långfristiga skulder		23 660 050	24 781 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	13 691 500	13 713 200
Leverantörsskulder		133 919	135 882
Skatteskulder		4 255	15 076
Övriga skulder		12 438	21 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	373 380	423 287
Summa kortfristiga skulder		14 215 492	14 308 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 645 635	139 065 795

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 169	445 734
Avskrivningar	743 977	743 978
	1 141 146	**1 189 712**
Erhållen ränta	398	525
Erlagd ränta	-602 782	-645 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**538 762**	**544 604**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 917	11 129
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-71 594	8 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**442 251**	**564 426**
Investeringverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 143 400	-343 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 143 400**	**-343 400**
Årets kassaflöde	**-701 149**	**221 026**
Likvida medel vid årets början	**1 814 896**	**1 593 870**
Likvida medel vid årets slut	**1 113 747**	**1 814 896**

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

PJ
SA

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:	
Byggnad	100 år
Garage	100 år
Inventarier & maskiner	5-10 år

PJ

SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder *	1 959 320	1 971 744
Hyror lokaler	175 596	172 968
Hyror p-platser/garage	253 800	253 800
Summa	**2 388 716**	**2 398 512**

* 2020 avviker på grund av justering av felaktig årsavgift från tidigare år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Avfallshantering	2 004	2 004
Vatten	90 136	78 001
El	192 868	227 946
Uppvärmning	6 420	6 312
Debiterad fastighetsskatt	12 182	8 652
Överlåtelseavgifter	8 221	3 464
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 728	-
Övriga intäkter *	5 624	60 040
Försäkringsersättningar	-	21 895
Summa	**322 183**	**408 314**

*2019 avser framförallt vidarefakturering till lokalhyresgäst för reparationskostnader.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Lokaler *	36 800	49 240
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 352	28 961
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	28 205
VA & sanitet, installationer	14 529	-4 545
Ventilation, installationer	56 750	-
Värme, installationer	-	1 375
Hiss	-	2 601
Markytor	8 000	-
Vattenskador	6 227	2 979
Brandskador	-	-
Summa	**143 658**	**108 815**

** 2020 avser framförallt upprepade stoppspolningar på grund av ett deformerat rör som nu är åtgärdat. 2019 avser reparation som vidarefakturerats till lokalhyresgäst.*

PK PJ
MG SA

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	13 511	35 550
Teknisk förvaltning	94 243	113 741
Besiktningskostnader *	50 854	48 084
Bevakningskostnader	17 893	13 387
Serviceavtal	24 881	29 784
Förbrukningsinventarier	-	6 276
Förbrukningsmaterial	30 412	56 398
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 906	6 988
El	321 794	340 021
Uppvärmning	193 153	209 189
Vatten och avlopp	85 573	98 760
Avfallshantering	1 125	-
Försäkringar	32 013	26 331
Systematiskt brandskyddsarbete	1 149	-
Samfälligheter	192 060	181 476
Hyreskostnader	21 000	21 000
Kommunikationskostnader	135 623	135 180
Summa	**1 230 191**	**1 322 165**

* 2020 avser framförallt upprättande av energideklaration samt OVK-besiktning. 2019 avser framförallt 5-årsbesiktning.

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 400	-
Tele och post	2 530	2 530
Förvaltningskostnader	89 257	82 558
Revision	16 105	24 163
Lämnade skadestånd *	10 000	-
Bankkostnader	1 138	1 125
Övriga externa tjänster	3 105	14 920
Övriga externa kostnader	1 090	799
Summa	**134 625**	**126 096**

* Avser skadestånd till medlem på grund av buller från gym.

Not 7 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	47 300	46 500
Summa	**47 300**	**46 500**
Sociala avgifter	13 979	13 538
Summa	**61 279**	**60 038**

pu PJ
VKG SA

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Byggnader	717 674	717 674
Inventarier, maskiner och installationer	26 303	26 304
Summa	**743 977**	**743 978**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	68 267 377	68 267 377
-Garage	3 500 000	3 500 000
-Mark	69 012 623	69 012 623
Utgående anskaffningsvärden	**140 780 000**	**140 780 000**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 737 148	-3 019 474
	-3 737 148	-3 019 474
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-682 674	-682 674
-Årets avskrining på garage	-35 000	-35 000
	-717 674	-717 674
Utgående avskrivningar	**-4 454 822**	**-3 737 148**
Redovisat värde	**136 325 178**	**137 042 852**
Varav		
Byggnader	64 022 555	64 705 229
Mark	69 012 623	69 012 623
Garage	3 255 000	3 290 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	3 555 000	3 555 000
Totalt taxeringsvärde	**87 555 000**	**87 555 000**
Varav byggnader	*62 321 000*	*62 321 000*

PU PJ
SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	170 619	170 619
Utgående anskaffningsvärden	**170 619**	**170 619**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-63 686	-37 382
	-63 686	-37 382
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 303	-26 304
	-26 303	-26 304
Utgående avskrivningar	**-89 989**	**-63 686**
Redovisat värde	**80 630**	**106 933**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna hyresintäkter	12 155	-
Förutbetalda kostnader	97 306	99 723
Summa	**109 461**	**99 723**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	1 113 796	1 814 896
Summa	**1 113 796**	**1 814 896**

PH PJ
MG SA

Brf Generalen inom Kvibergs Terrass
769624-0824

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 691 500	13 713 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 660 050	24 781 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**37 351 550**	**38 494 950**

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetslån	37 351 550	38 494 950
Summa	**37 351 550**	**38 494 950**

Lånelnstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,39 %	2021-12-13	13 391 500	-	21 700	13 369 800
SBAB	1,61 %	2024-01-12	11 711 950	-	300 000	11 411 950
SBAB	0,70 %	2023-02-14	13 391 500	-	821 700	12 569 800
Summa			**38 494 950**	**-**	**1 143 400**	**37 351 550**

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

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 163	61 110
Upplupna räntekostnader	-	201
Förutbetalda intäkter	149 026	183 525
Upplupna revisionsarvoden	16 250	24 000
Upplupna driftskostnader	145 941	154 451
Summa	**373 380**	**423 287**

MV

PJ

MG SA

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	40 500 000	40 500 000
Summa ställda säkerheter	**40 500 000**	**40 500 000**

Underskrifter

Göteborg, 2021-03-22

Max Kukuljan Gambopa
Styrelseordförande

Pontus Jonasson

Pär Karlsson

Simon Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25
BoRevison AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

PJ

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Generalen inom Kvibergs terrass, org.nr. 769624-0824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Generalen inom Kvibergs terrass 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-28 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Generalen inom Kvibergs terrass 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25/3 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 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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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