

Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Forsstenagatan 2
769632-0899

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 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>
Hugo Alfredsson	Ordförande	2021
Felix Örskov	Ledamot	2021
Linnea Knöös	Ledamot	2021
Lars Persson *	Ledamot	2021
Louise Lorentzon	Ledamot	2021

Camilla Ingemarson	Ordförande	Avgått
--------------------	------------	--------

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Skogelind **		2021
------------------------	--	------

Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet, Frejs Revisorer	Auktoriserad revisor	2021
-------------------------------------	----------------------	------

* Suppleant fram till och med 2021-04-22

** Ledamot fram till och med 2021-04-22

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 56:8 Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510 kvm
Total bostadsarea:	1 030 kvm
- varav bostadsrättsarea:	882 kvm
- varav hyresrättsarea:	148 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

TJG	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Jämtkraft *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor **	Skadedjursbekämpning
Telenor	Internet
Securitas	Bevakning
Prevecon	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)

* Från och med 2020-11-01 levererar E.ON elhandel.

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 036 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under året har föreningen genomfört åtgärder på värmesystemet i form av att en avgasare har installerats och att rör som leder varmvatten i källaren har isolerats. Då det funnits en misstanke om asbest i källaren genomfördes en asbestkontroll, som visade att asbest inte finns i källaren. Under våren genomförde föreningen planteringar av buskar och andra växter på fasadens framsida. Uteplatsens möbler och träplank oljades även in. En årlig kontroll av systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts utöver de löpande kontroller som också görs av styrelsen. Kontrollen ledde bland annat till att skyltar om utrymningsväg har satts upp i källaren. Föreningen har även under året investerat i en ny torktumlare. Föreningens tekniska förvaltare genomför ständigt mindre underhåll av fastigheten, både för byggnaden och gården i stort och för att enskilda hyresgäster ska ha den standard som de har rätt till i sina lägenheter.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 276 000 kr för 2020, detta motsvarar 268 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2020 avsätts det 108 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 105 kr per kvm.

Planerade underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Skrapning, målning & underhåll av fönster, fasad & sockelmur	2021
Skarpning, målning underhåll av entréer	2021
Armaturer i trapphus	2021
Byte av tvättmaskiner	2022-2026
Byte av fläktar frånluftsventilation	2024
Puts och betonglagning källartrappa	2025
Spolning och filmning spillvattenledningar	2025

Utfört underhåll

	<u>År</u>
Målning av fönster	2012
Målning av fasad	2012
Byte av entrédörrar	2012
Dränering av framsida och gavel	2014
Systematiskt brandskyddsarbete	2016
Kodlås portar	2018
Tätning av staket	2018
Badrumsrenovering inklusive stammar	2019
OVK	2019
SBA	2019
Energideklaration	2019
Avgasning av värmesystem samt isolering	2020
Plantering och underhåll utemiljö	2020
Filmning av ledningar under bottenplatta	2020
Ny torktumlare	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Vad gäller föreningens ekonomi så har denna under året stärkts. Föreningen har under året gjort extra amorteringar på ca 2,4 miljoner SEK. Amorteringarna kunde bland annat genomföras på grund av en försäljning av en hyreslägenhet. Föreningen har nu kvar fyra hyresrätter. När hyresgästerna väljer att säga upp sina kontrakt kommer dessa lägenheter att gå till försäljning och förtjänster för dessa kommer att tillfalla föreningen. Amorteringen bidrog till sänkta räntekostnader. Föreningen har även gjort en upphandling mot ett antal banker för att få ner räntekostnaderna ytterligare på återstående lån. Räntorna sänktes betydligt vilket ger föreningen en större ekonomisk förutsägbarhet och trygghet. Vidare har Bredablick genom ramavtal med E.On och Renova gjort det möjligt för föreningen att sänka sina löpande kostnader genom att teckna avtal med dessa aktörer.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi samt enligt normalt förfarande valde styrelsen att under året höja årsavgiften för föreningens medlemmar med 3%, vilken trädde i kraft i januari 2021. Efter förhandling med hyresnämnden har även en hyreshöjning med 1% gjorts för föreningens hyresrätter.

Inför kommande år kommer styrelsen fortsätta att se över framtida underhåll i fastigheten för att säkerställa att den underhållsplan som tagits fram efterlevs.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 12 överlåtelse).

Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: Inga (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 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 2020 då avgifterna höjdes med 5 %. Det är även beslutat med en höjning på 3 % från 1 januari 2021.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 092	1 049	988	1 093
Resultat efter finansiella poster	-271	-315	-150	-70
Förändring av underhållsfond	108	112	27	14
Resultat efter fondförändringar	-379	-427	-177	-84
Soliditet %	70	66	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	831	791	754	754
Bostadshyra kr / kvm	1 617	1 567	1 437	1 437
Driftskostnad, kr / kvm	437	459	351	343
Ränta, kr / kvm	180	188	139	122
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	105	109	26	14
Lån, kr / kvm	12 679	15 130	15 240	15 989
Snittränta (%)	1,42	1,24	0,91	0,76

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 bostadsarean 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>
Vid årets början	30 636 596	185 400	-399 013	-315 063
Disposition enligt föreningsstämma			-315 063	315 063
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Årets upplåtelse	1 850 000			
Årets resultat				-270 748
Vid årets slut	32 486 596	293 400	-822 076	-270 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-714 076
Årets resultat före fondförändring	-270 748
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-108 000
Summa över/underskott	-1 092 824

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 092 824**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 022 552	999 377
Övriga rörelseintäkter	3	69 691	49 131
Summa rörelseintäkter		1 092 243	1 048 508
		1 092 243	1 048 508
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-9 036	-18 858
Driftskostnader	5	-449 673	-472 563
Övriga kostnader	6	-133 582	-138 866
Personalkostnader	7	-31 082	-30 555
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-554 678	-500 176
Summa rörelsekostnader		-1 178 051	-1 161 018
Rörelseresultat		-85 808	-112 510
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		.	-9 500
Ränteintäkter		157	91
Räntekostnader		-185 097	-193 144
Summa finansiella poster		-184 940	-202 553
Resultat efter finansiella poster		-270 748	-315 063
Resultat före skatt		-270 748	-315 063
Årets resultat		-270 748	-315 063

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	43 435 519	43 904 887
Inventarier, maskiner och installationer	10	25 188	-
		<u>43 460 707</u>	<u>43 904 887</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 460 707</u>	<u>43 904 887</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 197	5 693
Övriga fordringar		248	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 020	33 995
		<u>36 465</u>	<u>39 705</u>
Kassa och bank	12	1 491 963	1 980 366
Summa omsättningstillgångar		<u>1 528 428</u>	<u>2 020 071</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 989 135</u>	<u>45 924 958</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 486 596	30 636 596
Underhållsfond		293 400	185 400
		32 779 996	30 821 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-822 076	-399 013
Årets resultat		-270 748	-315 063
		-1 092 824	-714 076
Summa eget kapital		31 687 172	30 107 920
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 674 942	11 150 508
		8 674 942	11 150 508
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 384 316	4 433 164
Leverantörsskulder		47 224	23 163
Skatteskulder		2 271	3 745
Övriga skulder		285	13 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	192 925	192 882
		4 627 021	4 666 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 989 135	45 924 958

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-85 808	-112 510
Avskrivningar	554 678	500 176
	468 870	387 666
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-	-9 500
Erhållen ränta	157	91
Erlagd ränta	-185 097	-193 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	283 930	185 113
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 240	-20 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	9 339	-686 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 509	-521 177
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 850 000	1 304 860
Försäljning andelar i koncernföretag	-	50 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-110 498	-2 655 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 739 502	-1 300 503
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 524 414	-113 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 524 414	-113 164
Årets kassaflöde	-488 403	-1 934 844
Likvida medel vid årets början	1 980 366	3 915 210
Likvida medel vid årets slut	1 491 963	1 980 366

(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 aviserar 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:

Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Vatten, avlopp och värme	50 år
Fönster	50 år
Dörrar/portar	50 år
El	50 år
Stambyte	50 år
Övrigt	40 år
Ventilation	30 år
Avgasare	20 år
Fasad	15 år
Kodlås portar	15 år
Torktumlare	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	720 038	653 350
Hyror bostäder	261 606	301 248
Hyror p-platser/garage	40 908	44 779
Summa	1 022 552	999 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	46 710	40 915
Överlåtelseavgifter	12 873	4 652
Övriga intäkter	10 108	3 564
Summa	69 691	49 131

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	630	15 805
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 164	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 138	3 053
VA & sanitet, installationer	4 445	-
El, installationer	719	-
Klottersanering	941	-
Summa	9 036	18 858

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	40 012	38 556
Teknisk förvaltning	80 368	76 932
Besiktningkostnader *	12 650	55 123
Bevakningskostnader	6 104	5 820
Förbrukningsmaterial	8 482	6 645
Övriga utgifter för köpta tjänster **	11 860	-
El	21 130	22 553
Uppvärmning	101 181	108 243
Vatten och avlopp	40 597	34 010
Avfallshantering	34 241	28 909
Försäkringar	10 795	9 469
Systematiskt brandskyddsarbete	3 427	12 469
Hyressättningsavgift	576	720
Kabel-TV	16 049	15 738
Bredband	55 440	50 820
Hyreskostnader	6 761	6 557
Summa	449 673	472 563

* 2020 avser besiktning av stamreovering. 2019 avser ÖVK-besiktning samt energideklaration.

** Avser filmning och bedömning av status på avlopps-, dagvattenledningar samt samlingsbrunnar.

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reklam och PR	180	-
Tele och post	2 018	1 650
Förvaltningskostnader	96 516	87 561
Revision	15 531	17 031
Jurist- och advokatkostnader	1 098	1 711
Bankkostnader	1 030	925
IT-tjänster	1 359	1 041
Övriga externa tjänster	9 701	17 088
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 660
Övriga externa kostnader	1 400	7 201
Summa	133 582	138 867

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	23 652	23 250
Summa	23 652	23 250
Sociala avgifter	7 430	7 305
Summa	31 082	30 555

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	553 118	500 176
Inventarier, maskiner och installationer	1 560	-
Summa	554 678	500 176

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 504 948	27 807 585
-Mark	14 944 002	14 944 002
-Pågående nyanläggningar	-	42 000
	<u>45 448 950</u>	<u>42 793 587</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	83 750	2 697 363
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-42 000
	<u>83 750</u>	<u>2 655 363</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	45 532 700	45 448 950
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 544 063	-1 043 887
	<u>-1 544 063</u>	<u>-1 043 887</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-553 118	-500 176
	<u>-553 118</u>	<u>-500 176</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 097 181	-1 544 063
 Redovisat värde	43 435 519	43 904 887
 <i>Varav</i>		
Byggnader	28 491 517	28 960 885
Mark	14 944 002	14 944 002
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	29 000 000	29 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 400 000</i>	<i>14 400 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 748	-
Utgående anskaffningsvärden	26 748	-
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 560	-
Utgående avskrivningar	-1 560	-
Redovisat värde	25 188	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	35 020	33 995
Summa	35 020	33 995

Not 12 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 491 963	1 980 366
Summa	1 491 963	1 980 366

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 384 316	4 433 164
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 344 998	11 150 508
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 329 944	-
Summa	13 059 258	15 583 672

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	13 059 258	15 583 672
Summa	13 059 258	15 583 672

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,65 %	2024-10-15	4 365 000	-	56 250	4 308 750
Nordea	1,45 %	2021-10-20	2 181 836	-	22 832	2 159 004
Nordea	1,50 %	2021-10-20	2 182 500	-	22 500	2 160 000
Nordea	1,08 %	2027-10-20	6 854 336	-	2 422 832	4 431 504
Summa			15 583 672	-	2 524 414	13 059 258

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	31 080	30 555
Upplupna räntekostnader	21 233	33 594
Förutbetalda intäkter	71 387	59 440
Upplupna revisionsarvoden	15 800	16 000
Upplupna driftskostnader	53 425	53 293
Summa	192 925	192 882

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
Summa Ställda säkerheter	15 900 000	15 900 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-04-28



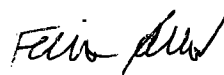
Hugo Alfredsson
Styrelseordförande



Linnea Knöös



Lars Rersson



Felix Örskov



Louise Lorentzon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29
Frejs Revisorer



Sebastian Argillet
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2

Org.nr 769632-0899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 *Revisorers 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2020 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 29 april 2021

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
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 intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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.

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

