

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

Brf Yxan



Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande.
 - b) Fastställande av röstlängd.
 - c) Val av stämмоordförande.
 - d) Val av stämmosekreterare.
 - e) Val av en person som har att jämte ordföranden att justera protokollet.
 - f) Val av rösträknare.
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse.
 - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - k) Beslut om resultatdisposition.
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
 - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
 - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
 - r) Val av valberedning.
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- s) 1 - motion om att höja temperaturen i lägenheterna
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen för Brf Yxan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-08 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan finns sedan 1958-04-24 vilken godkänts av Göteborgs Hyresnämnd. Nuvarande stadgar är från 2018-04-16.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-11-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Peterson	Ordförande	1 år kvar
Henrik Holmgren	Vice ordförande	2 år omval
Kerstin Lindén	Sekreterare	1 år kvar
Elizbieta Marcinkiewics	Vice sekreterare	1 år kvar
Renata Sandelin	Ledamot	2 år omval
Lena Beijer	Suppleant	2 år nyval
Martin Schubach	Suppleant	1 år kvar
Cristian Radalj	Suppleant	1 år kvar

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	1 år
Susanne Liljenström	Intern föreningsrevisor	1 år
Zeljka Laic	Intern föreningsrevisorssuppleant	1 år

Valberedning

Gullan Johanson (sammankallande) samt Lars Nygren och Tadija Pejinovic.

Fastigheter

Föreningens fastigheter är enligt nedan förteckning. På tomterna har från 1955 uppförts bostadshus med nu 312 lägenheter med en sammanlagd yta om 17 334 kvm samt lokaler med en sammanlagd yta om 1 065 kvm. Marken innehas med tomträtt/arrende genom tomträtts-/arrendeavtal med Göteborgs kommun. Avgälden är oförändrad under avtalstiden. Omförhandling skall påkallas senast tolv månader dessförinnan.

<u>Fastighet</u>	<u>Adress</u>	<u>Tomträtts-/arrendeavtal</u>
Kortedala 44:1	Västra Midvintersgatan 7 Fastlagsgatan 2	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 45:2	Östra Midvintersgatan 9 Östra Midvintersgatan 13	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 47:1	Lövmånadsgatan 3 Lövmånadsgatan 5-7 Lövmånadsgatan 2-8 Första Majgatan 14-24	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 67:3	Östra Midvintersgatan 15-19 Östra Midvintersgatan 20-24	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 763:38	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 763:62	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 45:4	Parkering/Garage	2016.05.24 - 2026.05.23
Kortedala 763:63	Parkering/Garage	Löper ett år i taget
Kortedala 763:64	Parkering/Garage	Löper ett år i taget

Lägenhetsfördelning:

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
18	7	159	128

Kommersiellt uthyrda lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Lager för bageri	429	2021-11-30 (12 mån förlängning)
Bageri	78	2020-08-31 (nytt avtal under förhandling)
Bageri	198	2020-08-31 (nytt avtal under förhandling)
Antenn	10	2024-01-31 (60 mån förlängning)
Antenn	10	2021-12-31 (36 mån förlängning)
Lager	15	2021-09-30 (12 mån förlängning)

Övriga lokaler och utrymmen:

Garage	59	st varav 22 varmgarage
Parkeringsplatser	192	st varav 11 besöksplatser
Miljöhus	4	st varav ett i inbyggt garage
Övernattningsrum	30	kvm
Gym	210	kvm
Föreningslokal	60	kvm
Fastighetsexpedition	30	kvm
Småföråd ett antal	< 10	kvm

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad för perioden 2017-2046 som årligen går igenom av styrelsen. Planen ligger till grund för reservering till och ianspråktagande från fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som beskrivs i stadgarna.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

2000	Stambyte/badruomsrenovering
2013-2016	Renovering tegelfasader & balkonger (låghus)
2016/2017	Nytt lås och passersystem

Under året 2019/2020 har nedan åtgärder utförts:

Byte belysning låghus

Nedan redovisas planerade större underhållsåtgärder för de närmast kommande 5 åren:

2020/2021 4 500 tkr

Asfaltering

Målning tak låghus

Byte fläktar höghus och styrningar/ducar

OVK, rensning, injustering

Injustering värme/byte ventiler i 2 st höghus

2021/2022 8 500 tkr

Renovering balkonger höghus

Målning plåttak och fasader höghus

Relining avlopp

2022/2023 6 800 tkr

Renovering balkonger höghus

Målning plåttak och fasader höghus

2023/2024 6 500 tkr

Målning trapphus samtliga

Målning tvättstugor

Målning garage

OVK & rensning ventilationskanaler

2024/2025 3 400 tkr

Byte termostatventiler

Inreglering värme

Det finns inga planerade investeringar inom de närmaste kommande 5 åren.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningens fastigheter sköts av PRIMÄR. Fastighetsskötsel i egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har belysning låghus bytts ut till närvarostyrd energisnål ledbelysning.

Brf Yxan har tecknat ett nytt avtal med Com Hem från den 1 april 2020. Det nya TV-avtalet innebär: TV-sändning som är digital. Detta skall borga för en bra TV-bild. Digital TV Silver Flex, kanalutbud med möjlighet att välja åtta egna kanaler eller playtjänster. De som vill ha ett större TV-utbud får en uppgraderingsrabatt på 150 kr att räkna bort på ordinarie pris för större digital-TV paket.

Medlemsinformation

Fastigheten omfattar 312 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Varje lägenhet kan innehas av flera personer dock har bara varje lägenhet endast en röst. 2020-06-30 var antalet medlemmar 387 (387) stycken.

Under året har 41 (39) lägenheter överlåtits vilket motsvarar ca 13% (13%) av bostadsrätterna.

Föreningen tar från och med 2018-07-01 ut en tillkommande avgift per månad vid uthyrning i andra hand.

Vid överlåtelse av lägenhet betalar säljaren en överlåtelseavgift som uppgår till 2,5% av ett basbelopp, motsvarande betalar den som pantsätter sin lägenhet pantsättningsavgift som uppgår till 1% av ett basbelopp. Från 2019-01-01 har styrelsen beslutat att överlåtelseavgiften istället skall betalas av den som köper lägenhet i föreningen.

Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes senast med 3% från 2019-10-01. Även i framtiden kan föreningen behöva avgiftshöjningar för att klara av underhållet av föreningens fastigheter.

Underskottsavdrag från tidigare år var enligt senast inlämnad inkomstdeklaration till skatteverket 12 861 174 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	13 805	13 495	13 485	13 451	13 436
Rörelseresultat	3 588	2 559	2 667	3 207	1 732
Resultat efter finansiella poster	3 135	1 965	2 015	2 417	792
Balansomslutning	47 962	48 046	46 814	44 557	44 088
Soliditet (%)	29,5	23,0	19,0	16,0	10,0
Årsavgifter kr/kvm yta inkl värme	706	685	685	685	685
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	1 770	1 977	1 999	2 019	2 039

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	524 686	75 772	9 769 000	-1 306 778	1 964 805	11 027 485
Avs. fond enl stadgar	0	0	3 000 000	-3 000 000	0	0
Ianspråktagande fond			-828 000	828 000		0
Extra avs. fond enl stämma	0	0	600 000	-600 000	0	0
Balanseras i ny räkning				1 964 805	-1 964 805	0
Årets resultat					3 135 388	3 135 388
Belopp vid årets utgång	524 686	75 772	12 541 000	-2 113 973	3 135 388	14 162 873

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 026
reservering till yttre fond enligt stadgar/underhållsplan	-3 000 000
ianspråktagande från yttre fond	828 000
årets vinst	3 135 388
	1 021 414

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig avsättning	950 000
i ny räkning överföres	71 414
	1 021 414

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 804 606	13 495 145
Övriga rörelseintäkter	3	6 901	267 408
Summa rörelseintäkter		13 811 507	13 762 553
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-6 886 950	-8 077 142
Övriga rörelsekostnader	5	-831 321	-705 036
Personalkostnader	6	-1 339 981	-1 401 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 717	-1 019 592
Summa rörelsekostnader		-10 222 969	-11 203 530
Rörelseresultat		3 588 538	2 559 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 434	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 584	-594 218
Summa finansiella poster		-453 150	-594 218
Resultat efter finansiella poster		3 135 388	1 964 805
Resultat före skatt		3 135 388	1 964 805
Årets resultat		3 135 388	1 964 805
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		3 135 388	1 964 805
Avsättning till fond yttre underhåll		-3 000 000	-3 000 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		828 000	1 640 000
Reservering av medel till yttre fond utöver stadgeenlig		-950 000	-600 000
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		13 388	4 805

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 395 199	37 363 128
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	617 192	88 355
Summa materiella anläggningstillgångar		37 012 391	37 451 483
Summa anläggningstillgångar		37 012 391	37 451 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 416	57 913
Övriga fordringar		50 455	29 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	684 735	775 204
Summa kortfristiga fordringar		841 606	862 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 107 591	9 731 708
Summa kassa och bank		10 107 591	9 731 708
Summa omsättningstillgångar		10 949 197	10 594 452
SUMMA TILLGÅNGAR		47 961 588	48 045 935

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		524 686	524 686
Upplåtelseavgifter		75 772	75 772
Fond för yttre underhåll		12 541 000	9 769 000
Summa bundet eget kapital		13 141 458	10 369 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 113 973	-1 306 779
Årets resultat		3 135 388	1 964 805
Summa fritt eget kapital		1 021 415	658 026
Summa eget kapital		14 162 873	11 027 484
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 402 484	33 915 978
Summa långfristiga skulder		30 402 484	33 915 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	284 000	353 000
Leverantörsskulder		864 735	561 831
Skatteskulder		51 997	13 317
Övriga skulder		242 031	244 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 953 468	1 929 562
Summa kortfristiga skulder		3 396 231	3 102 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 961 588	48 045 935
Ej bokfört resultat		0	0

04

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 K2.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad med fastighetsförbättringar	50 år	Slutavskriven	2064
Nytt lås och passersystem	15 år	Slutavskriven	2030
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år		

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	9 645 698	9 433 447
Uppvärmning	2 442 240	2 444 445
Bredband	369 468	369 468
Kabel-TV	246 450	148 800
Avgifter andrahandsuthyrning	34 384	15 883
Hysesintäkter lokaler	398 780	434 007
Hysesintäkter garage	292 380	292 530
Hysesintäkter p-plats	325 950	312 190
Hyra p-plats/garage extraplats	27 700	27 175
Hysesintäkter övriga objekt	21 556	17 200
	13 804 606	13 495 145

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgift gym	80 500	75 540
Vidarefakturerade kostnader	9 619	87 096
Övriga ersättningar boende	9 256	5 280
Parkeringsavgift	12 100	11 650
Övriga ersättningar och intäkter	68 998	14 192
Försäkringsersättning	-173 571	73 650
	6 902	267 408

Not 4 Fastighetskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Driftskostnader		
Uppvärmning	1 857 071	1 940 452
Vatten	616 569	610 117
El	264 507	278 766
Sophantering	192 930	183 107
Tomträttsavgäld/Arrende	568 140	566 707
Kabel-TV	252 424	151 478
Bredband	320 851	323 988
Städning entreprenad	250 043	235 587
Kommunal avgift & fastighetsskatt	524 078	467 194
Fastighetsförsäkring	144 326	121 830
Övriga driftskostnader	494 051	533 359
	5 484 990	5 412 585
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	53 304	56 492
Installationer	328 581	321 884
Huskropp utvändigt & mark	90 094	14 728
Garage & parkering	31 166	37 379
Skador	3 525	558 157
Övriga reparationer	67 147	35 542
	573 817	1 024 182
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	124 713	178 469
Installationer	536 177	66 519
Huskropp utvändigt & mark	70 722	1 379 958
Garage & parkering	96 530	15 429
	828 142	1 640 375
Summa fastighetskostnader	6 886 949	8 077 142

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Förvaltning & revision	589 005	559 406
Administration	124 470	84 349
Konsulter	53 200	24 085
Övriga förvaltningskostnader	64 646	37 196
	831 321	705 036

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Medelantalet anställda	3	3
	3	3
Arvoden till styrelsen	141 900	115 700
Övriga arvoden	7 800	21 900
Övriga personalkostnader	88 394	148 193
Uttagsskatt	178 422	186 640
Löner till egen personal	712 686	678 999
Sociala avgifter	210 779	250 328
Summa	1 339 981	1 401 760

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Ingående avskrivningar	-42 949 379	-41 981 450
Årets avskrivningar	-967 929	-967 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 917 308	-42 949 379
Utgående redovisat värde	36 395 199	37 363 128
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	130 263 000	130 263 000
Taxeringsvärde mark	92 527 000	92 527 000
	222 790 000	222 790 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 790 000	5 790 000
	222 790 000	222 790 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 279 741	1 219 741
Inköp	725 625	60 000
Försäljningar/utrangeringar	-633 096	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 372 270	1 279 741
Ingående avskrivningar	-1 191 386	-1 139 723
Försäljningar/utrangeringar	633 096	0
Årets avskrivningar	-196 788	-51 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-755 078	-1 191 386
Utgående redovisat värde	617 192	88 355

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkringspremie	70 802	60 724
Tomträttsavgäld/Arrende	159 274	158 703
Upplupen försäkringsersättning	0	426 945
Kabel-TV	160 796	65 316
Upplupna intäkter	104 120	0
Övriga poster	189 743	63 517
	684 735	775 205

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Kortedala 44:1	.	.	.	.
Stadshypotek	1,28%	2021-10-30	5 155 458	5 210 894
Stadshypotek	1,07%	2025-04-30	4 064 793	
Stadshypotek (omlagt)				1 942 726
Stadshypotek (omlagt)				2 159 315
.
Kortedala 45:2	.	.	.	.
Stadshypotek	1,44%	2022-07-30	4 028 400	4 071 600
Stadshypotek	1,44%	2022-10-30	896 140	905 332
.
Kortedala 47:1	.	.	.	.
Stadshypotek	1,69%	2023-01-30	4 833 437	4 884 449
Stadshypotek	1,30%	2024-06-01	9 288 948	9 382 776
Stadshypotek (omlagt)				3 267 954
.
Kortedala 67:3	.	.	.	.
Stadshypotek	1,51%	2023-07-30	2 419 308	2 443 932
			30 686 484	34 268 978
Kortfristig del av långfristig skuld			284 000	353 000
Planenlig amortering 2-5 år	1 136 000 kr			

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	43 272 500	43 272 500
	43 272 500	43 272 500
För egna eventalförpliktelser		
Fastigo	14 423	14 423
	14 423	14 423

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 236 836	1 106 548
Upplupna räntekostnader	41 659	51 358
Upplupna semesterlöner	168 576	172 570
Upplupna sociala avgifter	52 967	54 221
Upplupna kostnader drift & underhåll	417 303	523 295
Övriga poster	36 127	21 570
	1 953 468	1 929 562

Göteborg 2020-11-12



Åke Petersson
Ordförande



Henrik Holmgren



Kerstin Lindén



Elizbieta Marcinkiewics



Renata Sandelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-12

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



~~Susanne Liljenström~~
Intern föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 757201-7395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Yxan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förtlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 2020-11-12

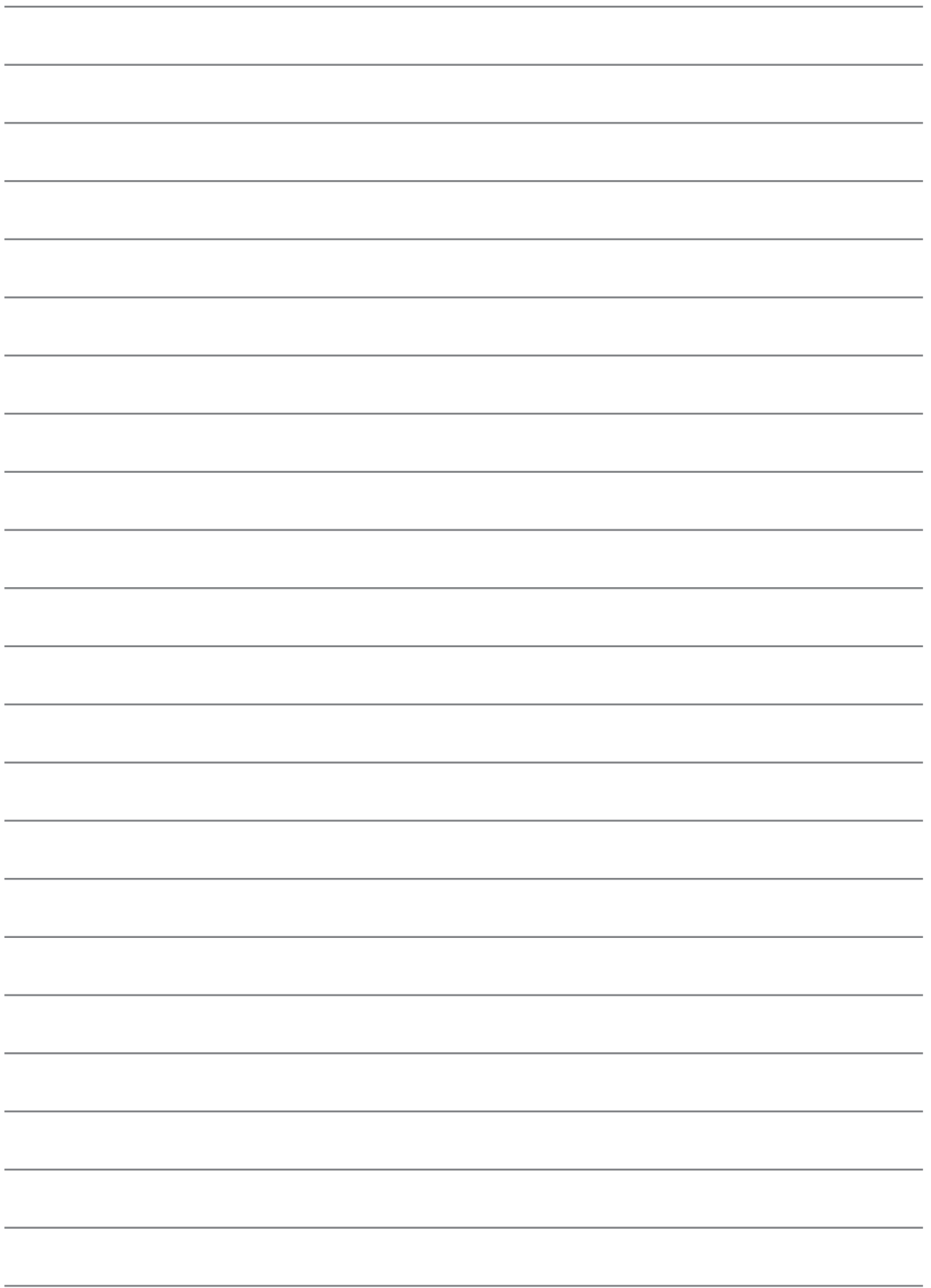
KPMG AB

Zeljka Laic

Förtroendevald revisorssuppleant

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor





PRIMÄR fastighetsförvaltning AB

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB har sedan starten 1987 vuxit och är i dag ett av Sveriges största förvaltnings- och fastighetserviceföretag. Vi vårdar dagligen bostadsfastigheter, kontors- och industrilokaler, köpcentra, butiker, parker och hållplatser. Under de senaste åren har vi kontinuerligt flyttat fram våra positioner genom att vi etablerat oss på flera orter och vi finns nu över hela landet.

Sedan 2003 är vi kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och 14001. Med vår kunskap och erfarenhet i kombination med goda medarbetare skapar vi en mer kostnadseffektiv förvaltning.

www.primar.se

