

Bostadsrättsföreningen Bommen

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bommen
769609-5756
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bommen, 769609-5756, 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2003-04-30 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>
Enrique Bejarano Del Rio	Ordförande	2021
Alexandra Fried	Ledamot	2021
Benjamin Muir	Ledamot	2021
Britt-Marie Wallhult	Ledamot	2021
Dora Palmai	Ledamot	2021
Erik Åshede	Ledamot	2021
Lars Elofsson	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Carina Harnesk	Föreningsrevisor	2021
----------------	------------------	------

Valberedning

Lisa Hedström		2021
---------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krokslätt 11:1, Krokslätt 11:2, Krokslätt 11:8 och Krokslätt 11:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 53 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus som är uppförda 1931 och har värdeår 1996. Fastigheternas adresser är Bomgatan 6 A-C, 8 A-B och 10 A-C samt Helmutsgatan 3 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 3 lokaler samt 30 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
8	23	22

Total tomtarea:	2 389 kvm
Total bostadsarea:	3 136 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 876 kvm
- varav hyresrättsarea:	260 kvm
Total lokalarea:	142 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontaktlängd/Uppsägningstid
Maria Wulff	40 kvm	Tillsvidare/2 mån
Outhyrd *	63 kvm	-
Outhyrd	39 kvm	-

* Lokalen är under ombyggnad och kommer att upplåtas som bostadsrätt.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige 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

Malte Händig Man	Fastighetsskötsel
Vasaren	Städning
Renova Miljö *	Källsortering
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Enkla Elbolaget **	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-tv
Låsinväst	Fastighetsjour

* Till och med 2020-11-30 hade föreningen källsortering via Stena Recycling.

** Från och med 2021-01-01 har föreningen elhandel via E.ON.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 140 270 kr och planerat underhåll för 113 656 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaden i not 5 till resultaträkningen byte av takfläktar.

Under året har föreningen även påbörjat ombyggnation av en lokal som kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2021. Värdet för detta pågående projekt återfinns i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av SBC och som sträcker sig fram till och med 2046.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 597 083 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 182 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av ombyggnad av lokal till lägenhet	2021
Radonmätning	2021
OVK-besiktning	2021
Upprustning av källargångar och tvättstugor	2021
Renovering av föreningslokal efter vattenskada	2021
Renovering av trapphus	2022
Installation av laddstationer för elbilar	2022

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Påbörjat ombyggnad av lokal till lägenhet	2020
Byte av takfläktar	2020
Fasadtvätt	2019
Energideklaration	2019
Reparation av torktumlare och tvättmaskin på Bomgatan	2018
OVK-besiktning	2018
Byte av tvättmaskiner på Bomgatan	2015
Byggnation av sandlåda på gården	2015
Reparation av fläktsystem i tvättstuga på Bomgatan	2015
Byte av torktumlare på Bomgatan och Helmutsgatan	2015
Byte av tvättmaskin på Helmutsgatan	2014
Montering av koddosor med regnskydd till samtliga portar	2014
Montering av cykelställ	2014
Totalrenovering av föreningslokalen på Bomgatan	2013
Inköp av brandsläckare och brandfilter till samtliga lägenheter	2012
Montering av portar till innergård	2012
Asfaltering av barnvagnsrum på gården	2012
Byte av dörr till hörnlokal på Bomgatan och Helmutsgatan	2011
Uppdatering av fläktsystem i tvättstugor på Bomgatan och Helmutsgatan	2011
Tätning av läckage i källarutrymme på Bomgatan	2011
Blåstring och målning av takpannor	2011
Målning av balkonger och plåtdetaljer	2011
OVK-besiktning	2010
Beskärning av träd	2010
Grundförstärkning/pålning av fastigheten för att stoppa sättning	2009-2010
Renovering av tvättstuga på Helmutsgatan	2009
Byggnation av nya förrådsutrymmen på Bomgatan	2009
Injustering av värmesystem	2007
Beskärning av träd	2005
Renovering av badrum (ej vindslägenheterna)	2004-2005
Dränering och sanering av källare på Helmutsgatan	2004-2005

Lagning av rör på Bomgatan	2004-2005
Montering av avvagningsdubbar	2004
Installation av portlås	2004
Målning av panel på fasad	2004
Renovering av tvättstuga på Bomgatan	2004
Byte av ytterbelysning	2004
Omläggning av tak	1997
Omputsning av fasad	1996
Byggnation av 4 nya balkonger på Helmutsgatan	1996
Rörstambyte	1977
Elstambyte	1977

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-05-28. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 74 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 71 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 2019-07-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Information till medlemmar

För medlemmar i föreningen finns det möjlighet att hyra en föreningslokal om ca 43 kvm bestående av kök, allrum, toalett och förråd. Lokalen lämpar sig väl för fester, möten samt andra tillställningar och det finns även möjlighet att övernatta i lokalen. Kostnaden för att hyra föreningslokalen är för närvarande 200 kr per dygn söndag - torsdag och 350 kr per dygn fredag - lördag. Det får max vistas 30 personer i lokalen samtidigt av brandsäkerhetsskäl.

Bokning av föreningslokalen görs via uthyrning@brfbommen.se

Styrelsen kontaktas via styrelsen@brfbommen.se

Föreningens hemsida är www.brfbommen.se

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 497	2 286	2 244	2 245
Resultat efter finansiella poster	455	47	399	148
Förändring av underhållsfond	483	478	597	489
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	389	2	235	92
Soliditet %	60	60	61	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	640	640
Driftskostnad, kr / kvm	269	295	277	257
Ränta, kr / kvm	62	62	64	85
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	182	182	182
Lån, kr / kvm	5 291	5 323	5 356	5 388
Snittränta (%)	1,16	1,17	1,19	1,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 593 238	2 674 729	-1 511 984	46 869
Disposition enligt föreningsstämma			46 869	-46 869
Avsättning till underhållsfond		597 083	-597 083	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 656	113 656	
Årets resultat				454 893
Vid årets slut	26 593 238	3 158 156	-1 948 542	454 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 465 115
Årets resultat före fondförändring	454 893
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-597 083
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 656
Summa över/underskott	-1 493 649

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 493 649**

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	2 319 739	2 269 122
Övriga rörelseintäkter	3	177 371	16 750
Summa rörelseintäkter		2 497 110	2 285 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 136 007	-1 375 349
Övriga externa kostnader	7	-197 352	-141 117
Personalkostnader	8	-89 042	-97 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-417 919	-433 150
Summa rörelsekostnader		-1 840 320	-2 047 326
Rörelseresultat		656 790	238 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	45	15 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 942	-204 203
Summa finansiella poster		-201 897	-188 273
Resultat efter finansiella poster		454 893	50 273
Årets skattekostnader		-	-3 404
Årets resultat		454 893	46 869

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,19	39 311 383	39 719 270
Inventarier, maskiner och installationer	12	-	10 032
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 908 217	32 500
Summa materiella anläggningstillgångar		42 219 600	39 761 802
Summa anläggningstillgångar		42 219 600	39 761 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		603	1 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 554	68 898
Summa kortfristiga fordringar		66 157	70 855
Kassa och bank	14	4 576 864	6 220 391
Summa omsättningstillgångar		4 643 021	6 291 246
SUMMA TILLGÅNGAR		46 862 621	46 053 048

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 593 238	26 593 238
Underhållsfond		3 158 156	2 674 729
Summa bundet eget kapital		29 751 394	29 267 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 948 542	-1 511 984
Årets resultat		454 893	46 869
Summa fritt eget kapital		-1 493 649	-1 465 115
Summa eget kapital		28 257 745	27 802 852
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	12 034 000	10 230 750
Summa långfristiga skulder		12 034 000	10 230 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	5 309 750	7 219 000
Leverantörsskulder		758 618	276 886
Skatteskulder		97 390	167 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	405 118	355 966
Summa kortfristiga skulder		6 570 876	8 019 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 862 621	46 053 048

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	656 790	238 546
Avskrivningar	417 919	433 150
	1 074 709	671 696
Erhållen ränta	45	15 930
Erlagd ränta	-201 942	-204 203
Betald skatt	-	-3 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	872 812	480 019
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 698	17 190
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	460 680	326 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 338 190	823 957
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-2 875 717	-32 500
Anskaffning av finansiella tillgångar	-	-30 000
Avyttring av finansiella tillgångar	-	1 020 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 875 717	957 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-106 000	-106 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 000	-106 000
Årets kassaflöde	-1 643 527	1 675 457
Likvida medel vid årets början *	6 220 391	4 544 934
Likvida medel vid årets slut *	4 576 864	6 220 391

(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 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:

Byggnader

-Byggnad	130 år
-Fastighetsförbättringar	50 år
-Grundförstärkning	50 år
-Portar	50 år
-Takrenovering	30 år
-Barnvagnsförråd	10 år
-Markbehållare	5 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	5 år
-Torktumlare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 931 496	1 885 476
Hyror bostäder	255 576	252 113
Hyror lokaler *	48 000	44 000
Hyror p-platser	84 667	87 533
Summa	2 319 739	2 269 122

* Lägre intäkt 2019 beror på att hyran avseende januari betalades in till tidigare förvaltare under 2018 som bokförde hyran som en övrig intäkt. Inbetalningen återfinns därmed i not 3 till resultaträkningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningslokal	2 150	9 550
Överlåtelseavgifter	10 627	4 627
Övriga intäkter *	4 540	2 573
Försäkringsersättningar	160 054	-
Summa	177 371	16 750

* Av intäkterna 2018 avser 4 000 kr hyra för lokal avseende januari månad 2019.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 975	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 391	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 422	4 585
Övrigt, gemensamma utrymmen *	2 304	2 844
VA & sanitet, installationer	42 370	13 420
El, installationer	-	2 750
Huskropp	2 613	599
Markytor	4 251	2 375
Vattenskador	48 666	258 220
Skadedjur	23 278	-
Övrigt **	-	4 215
Summa	140 270	289 008

* Kostnad 2020 och 2019 avser reparation av handledare i trapphus.

** Kostnad 2019 avser reparation och översyn av kompostbehållare.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	113 656	-
Huskropp, fasader	-	119 250
Summa	113 656	119 250

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	88 677	85 920
Fastighetsskötsel	59 044	59 820
Städning *	74 700	84 000
Energideklaration	-	8 744
Bevakningskostnader	1 250	1 250
Gångbanerenhållning	16 863	15 348
Snöröjning	1 250	18 969
Förbrukningsmaterial	10 396	7 779
El *	64 634	73 611
Uppvärmning *	246 647	313 938
Vatten och avlopp *	122 718	123 464
Avfallshantering *	102 871	110 622
Försäkringar **	46 027	17 126
Hyressättningsavgift	576	576
Kabel-tv ***	46 428	45 924
Summa	882 081	967 091

* Av kostnaderna 2019 avser 77 244 kr 2018 (Städning: 12 000 kr, El: 5 634 kr, Uppvärmning: 41 811 kr, Vatten och avlopp: 9 439 kr, Avfallshantering: 8 360 kr).

** Av kostnaden 2019 avser 5 920 kr byggfelsförsäkring och 11 206 kr fastighetsförsäkring för perioden 2019-10-01 - 2019-12-31. Fastighetsförsäkringen för resterande månader 2019 finns bokförd på 2018.

*** Kostnaden 2019 avser kabel-tv för perioden 2019-04-01 - 2019-12-31. Kostnaden för resterande månader 2019 finns bokförd på 2018.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	3 187	3 369
Förvaltningskostnader *	123 489	134 459
Självrisker vid skada	54 600	-
Jurist- och advokatkostnader	4 106	-
Bankkostnader	3 333	1 221
IT-tjänster	1 388	1 069
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 950	-
Övriga externa kostnader	1 299	999
Summa	197 352	141 117

* Av kostnaden 2019 avser 24 464 kr arvode till tidigare förvaltare.

Not 8 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 *	67 900	75 000
Föreningsrevisor	1 000	1 000
Personalrepresentation	2 495	-
Summa	71 395	76 000
Sociala avgifter	17 647	21 710
Summa	89 042	97 710

* Av kostnaden 2019 avser 7 100 kr 2018.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	407 887	407 888
Inventarier, maskiner och installationer	10 032	25 262
Summa	417 919	433 150

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres- och avgiftsfordringar	45	25
Vinst vid försäljning av fondandelar	-	15 905
Summa	45	15 930

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 733 176	38 733 176
-Mark	5 794 576	5 794 576
-Pågående nyanläggningar	32 500	-
	<u>44 560 252</u>	<u>44 527 752</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 875 717	32 500
	<u>2 875 717</u>	<u>32 500</u>
	<hr/>	<hr/>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	47 435 969	44 560 252
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 808 481	-4 400 593
	<u>-4 808 481</u>	<u>-4 400 593</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-407 887	-407 888
	<u>-407 887</u>	<u>-407 888</u>
	<hr/>	<hr/>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 216 368	-4 808 481
 Redovisat värde	42 219 600	39 751 770
 <i>Varav</i>		
Byggnader	33 516 807	33 924 694
Mark	5 794 576	5 794 576
Pågående nyanläggningar	2 908 217	32 500
 Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	1 294 000	1 294 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt taxeringsvärde	83 294 000	83 294 000
<i>Varav byggnader</i>	42 912 000	42 912 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	129 120	129 120
	<u>129 120</u>	<u>129 120</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>129 120</u>	<u>129 120</u>
Utgående anskaffningsvärden	129 120	129 120
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-119 088	-93 826
	<u>-119 088</u>	<u>-93 826</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	<u>-10 032</u>	<u>-25 262</u>
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 032	-25 262
	<u>-10 032</u>	<u>-25 262</u>
Utgående avskrivningar	-129 120	-119 088
 Redovisat värde	-	10 032

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	50 651	46 027
Förutbetalda kostnader	14 903	22 871
Summa	65 554	68 898

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 385 641	5 134 724
Transaktionskonto Handelsbanken	1 191 223	1 085 667
Summa	4 576 864	6 220 391

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 309 750	7 219 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 034 000	10 230 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 343 750	17 449 750

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	17 343 750	17 449 750
Summa	17 343 750	17 449 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,83 %	2023-10-30	2 842 000	-	29 000	2 813 000
Stadshypotek	0,83 %	2023-10-30	4 350 000	-	50 000	4 300 000
Stadshypotek	1,37 %	2022-01-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,09 %	2021-03-30	3 017 750	-	27 000	2 990 750
Stadshypotek	1,06 %	2021-12-01	2 240 000	-	-	2 240 000
Summa			17 449 750	-	106 000	17 343 750

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	89 234	89 234
Upplupna räntekostnader	23 421	25 796
Förutbetalda intäkter	167 195	140 403
Upplupna driftskostnader	125 268	100 533
Summa	405 118	355 966

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2021 som en följd av det, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 903 000	28 903 000
Summa ställda säkerheter	28 903 000	28 903 000

Underskrifter

Göteborg, det datum som framgår av elektroniska signaturer

Enrique Bejarano Del Rio
Styrelseordförande

Alexandra Fried

Benjamin Muir

Britt-Marie Wallhult

Dora Palmi

Erik Åshede

Lars Elofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Harnesk
Föreningsrevisor

This document contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Franz Bejarano Del Rio Enrique

e5f820ea-0ba1-4b3f-bd09-6fba3b4fcc5e - 2021-05-14 11:55:52 UTC +03:00
BankID - eed51c6e-e8c6-48ec-b1f5-f15003e4fa9b - SE

Fried Alexandra

e8979770-c573-4998-b492-4e42cb0ef811 - 2021-05-14 12:04:27 UTC +03:00
BankID - 19603cc7-7502-44d0-8d6a-9d771d4236b2 - SE

James Muir Benjamin

da0c82af-0c30-4af2-9f86-ee1de2cf1463 - 2021-05-14 13:07:18 UTC +03:00
BankID - ec2c6b0b-c157-454e-a3b8-1131c1d0be22 - SE

Wallhult Britt-Marie

146acc80-6ff8-406d-8f2a-7ba4d2abd748 - 2021-05-14 13:27:01 UTC +03:00
BankID - 9e139de6-dede-492b-84d6-674ca5b37d3f - SE

Palmai Dora

0785640f-50f7-406c-b5eb-62c02ef8b6e3 - 2021-05-20 11:38:11 UTC +03:00
BankID - 5a723bc7-6343-4de5-93f4-52f4019834ac - SE

ÅSHEDE ERIC

cd1a8374-c063-40c6-ba3f-d60077be4c83 - 2021-05-20 12:14:16 UTC +03:00
BankID - 29aca801-f9ce-4b81-8b78-b9fe949e8c80 - SE

Ola Elofsson Lars

3a37b8c2-ef76-478e-b3f3-290d54af3194 - 2021-05-20 19:38:44 UTC +03:00
BankID - 279997c2-1014-4cf3-8f6a-b2bfac07eff2 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

HARNESK CARINA

b3570b85-0097-4798-93a9-d3c521f40d88 - 2021-05-21 08:57:14 UTC +03:00

BankID - 47e42002-cfa7-46c3-a290-6946e49f96d1 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Bommen

Organisationsnummer 769609-5756

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Bommen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Bommen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Jag har granskat följande:

Medlemsregister och parkeringsplatser – helt i sin ordning. Antal tillgängliga parkeringsplatser är fn 30 st

Mötesanteckningar från årsstämman i juni 2020:

- Ändring av stadgar – genomfördes på föregående år men styrelsen har inte lämnat in dem och fått dem registrerade så det är de gamla stadgarna som gäller.
- OVK besiktning – Beslut finns men det togs 2021 så det har jag inte granskat.
- Förändrade regler vid innehav av parkeringsplats (obs detta var inte med i mötesanteckningarna) – Inga nya regler har tagits fram av styrelsen
- Motion angående laddstationer - Undersökningen, kostnad, tidplan osv kommer att tas upp på nästa stämma enligt styrelsen.

Underhållsplan 2017-2046

- Elsäkerhetskontroll enligt plan ska ha utförts under 2019. Det har ej utförts (offerter är dock intagna enligt styrelseprotokoll)
- Kantstöd, trappor etc justering enligt plan skulle det genomföras 2018 ej utfört
- Portgång, målad puts, lagning/målning enligt plan skulle det genomföras 2018 ej utfört
- Trapphus, helmålning inkl byte golv enligt plan skulle det genomföras 2018 ej utfört – finns plan på detta enligt styrelsen
- Frånluftsfläkt, tak, byte är genomfört 2020 (skulle genomföras 2021)

Styrelsens rutiner och arbete – styrelsen har protokollfört sina möten. Däremot har det fattats beslut som påverkar bostadsrättsföreningens ekonomi väsentligt och som inte har protokollförts.

- Någon gång under 2020 bestämde styrelsen (eller några av styrelsemedlemmarna) att anlita Ben Muirs företag S5 Solutions AB för projektledningen för ombyggnationen. Beställning är lagd och dokumenterad. Det som inte finns dokumenterat är på vilka grunder styrelsen bestämde sig för att anlita en medlem ur styrelsen för ett uppdrag som bekostas av bostadsrättsföreningen. Det finns heller inte dokumenterat vilka andra företag eller bostadsrättsmedlemmar som var med i den upphandlingen samt det går inte att utröna om det föreligger jäv eller inte.
- Enligt budgeten för 2020 som fastställdes 2019-10-21, finns det en kostnadspost på 500.000 för ombyggnad av lokal till lägenhet, det finns inga ytterligare kostnader upptagna för 2021 som berör ombyggnationen 2021 däremot finns det en intäktspost på 2.800.000 (försäljning av lägenhet). Kostnaderna för ombyggnationen pekar idag på ca 2.800.000 kronor medans intäkterna kvarstår med samma belopp. Det finns inget dokumenterat beslut när detta upptäcktes.
- Beslutet att anlita Göteborgs Nya Bygg AB för ombyggnationen av lokal till

lägenhet finns heller inte dokumenterat i något styrelseprotokoll. Däremot finns det en detaljerad anbudsvärdering som visar att Göteborgs nya byggs anbud medför den lägsta totalkostnaden.

- Kvittot för ett köp från Hornbach från 2019 saknas fortfarande. Det finns inte dokumenterat av styrelsen beslut att resultatföra kostnaden utan kvitto.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Att styrelsen inte genomfört och dokumenterar ett beslut att anlita en styrelsemedlem för att utföra ett uppdrag resulterar att styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag avstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, den dag som framgår av elektronisk signatur

Carina Harnesk
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

HARNESK CARINA

6de575b6-1689-4340-b669-df36733d7026 - 2021-05-16 18:52:42 UTC +03:00

BankID - 7d369345-8ebc-4835-97fb-4d13b37a5d68 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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

