

Brf Fajansen i Göteborg

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fajansen i Göteborg
769615-5964
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fajansen i Göteborg, 769615-5964, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 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>
Mats Almgren	Ordförande	2022
Mikael Matshede	Ledamot	2022
Daniel Sundling	Ledamot	2022
Lars Gustavsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Arto Mattila	Suppleant	2022
Anders Backman	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
---------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Cathrine Karlsson		2021
Göran Hedenskog		2021
Jan-Erik Carlgren		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 53 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Gröna Annas gata 1 i Göteborg.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 8 parkeringsplatser med hyresrätt. Genom sin andel i GA20, vilken administreras av Porslinsfabrikens samfällighetsförening, upplåter föreningen även 22 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
39	6	8

Total tomtarea:	1 135 kvm
Total bostadsarea:	3 733 kvm
Total garagearea (andel i GA20):	666 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-02-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2021-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bygghörsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB till och med 2022-09-01.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telia	Bredband, tv och telefoni
Bodens Energi *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Ngenic Sverige	Avläsning individuell förbrukning av el och vatten
Kone	Serviceavtal hissar
Berendsen	Serviceavtal mattor
ASSA ABLOY	Serviceavtal låssystem
SafeTeam	Kameraövervakningssystem

* Nytecknat avtal gällande från och med 2020-11-01. Tidigare elhandelsavtal var hos Varbergs Energimarknad.

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningarna GA11 vilken avser gemensamma utomhusytor och GA20 bestående av ett garage. Båda dessa gemensamhetsanläggningar ingår i Porslinsfabrikens samfällighetsförening. Föreningen är också medlem i gemensamhetsanläggningen GA10 vilken avser en sopsugsanläggning, parkeringsplatser utomhus och rabatter kring huset ihop med grannföreningen Brf Stengodset.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 324 052 kr och planerat underhåll för 5 811 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Reparationskostnaderna i not 4 till resultaträkningen avser till största del åtgärder och omkostnader för de byggfel som upptäckts på fastighetens fasad. Mer information om detta framgår i styrelsens ord.

Underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen avser 2020 installation av piggar för att förebygga fåglars uppehåll på fastigheten.

Under 2020 har föreningen installerat ytterligare cykelställ i två våningar. Då cykelstället anses innebära en tillkommande funktion för fastigheten har cykelstället aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 686 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 184 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Fågelsäkring	2020
Installation av cykelställ i två plan	2019-2020
Ny fasadarmatur	2019
Tvätt av fasad på entréplan	2019
Rengjort takduk från smuts och alger	2019
Godkänd ombesiktning efter OVK-åtgärder	2019
OVK-besiktning	2018
Ledifiering av trapphusarmatur	2018
Installation av kamera i trapphus	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-10-26 vilket är betydligt senare än vanligt. Detta till följd av Covid-19. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Covid-19

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

Styrelsens ord

Underhåll

Förening har våren 2020 konstaterat problem med mittsektionen av fasaden mot sydväst. Besiktning genomförd av Sustend AB visar på påtagliga fel i utförandet av konstruktionen. Vi felanmälde till byggherren PEAB som gjorde bedömning att vi inte hade påvisat fel som skulle göra dem ansvariga. Parallellt anmälde vi felet till byggfelsförsäkringsbolaget Gar-Bo som gjorde bedömningen att felet var av den arten att det täcks in av byggfelsförsäkringen. Gar-Bo har godkänt en offert från Liljendahls Bygg AB för åtgärd. Den självrisk om 5 PBB som vi får betala kommer vi kräva regress av PEAB för.

Sopsugsanläggningen som vi har tillsammans med Brf Stengodset (GA10) är fortsatt ett sorgebarn. Vi kan inte få någon leverantör till att underhålla den i marken nedsänkta sopbehållaren. Det kan bli aktuellt med annan lösning.

Vi har fortsatt agerat för att vår närmiljö, som ska vårdas av olika samhällsfunktioner, ska bli säkrare och fräschare. Nämnas kan att ödetomten vid Pumphuset fortsatt är utan uppsnyggande åtgärd. Vidare har gatubelysning i området varit, och är, ett sorgebarn. Gällande Kvillekanalen/Kvillebäcken kan konstateras att Park- och naturförvaltningen inte levt upp till sina löften om att dels rensa i vattendragen men också underhålla slänterna. Vi har, utan stöd från samfälligheten, fått driva frågan och kommer så fortsatt att göra. Trafikverket ansvarar för belysningar på av- och påfarter till Lundbyleden, dessa har varit ur funktion i perioder och inte åtgärdats trots felanmälningar. Vi har genom egen försorg rengjort takduken från smuts och alger, frekvent städlat cykelrum med där tillhörande fönster. Tvätt av entréplansfasad har utförts genom egen försorg.

Säkerhet

Tidigare investeringar i säkerhet verkar ha haft god effekt. Dock har vi tagit bort allmän kod till entrédörren med anledning av att obehöriga nyttjat koden. Tillsammans med Brf Stengodset har vi också, mycket förmånligt, upphandlat rondering via Securitas.

I det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) gör vi själva kvartalskontroller där nödbelysningen, branddörrar och stigarledning kontrolleras. Årskontroll görs av Presto där även övertrycksfläkt, rökgasfläktar, hisstyrning och röklucka funktionstestas.

Ekonomi

Bredablick har levererat ekonomisk förvaltning på ett föredömligt sätt. Vi har fortsatt låga räntor på våra lån, i dagsläget 0,69 % bundet på 5 år tom 2024-10-16. Sittande Styrelse har givet den förmånliga räntan över fem år beslutat öka föreningens amortering från 48 000 kronor till 300 000 kronor årligen vad gäller lånet för andelstal 1. Planen är fortsatt att justera upp årsavgifterna med 2 % årligen framöver, dels för att kompensera för indexuppräknade driftkostnader men också för att kunna bibehålla de förmånliga lånevillkoren över tid.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 73 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 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 avseende driften senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter upprättandet av den nya underhållsplanen som gett en helhetsbild av fastighetens långsiktiga underhållsbehov beslutade styrelsen att göra en ordentlig revidering av föreningens årsavgifter avseende driften. Med stöd av underhållsplanen i budgetarbetet beslutades det om en höjning av driftavgifterna på 18 % från och med 2021-01-01.

Utöver driftavgiften har 36 av föreningens lägenheter ett andra andelstal avseende kapital. Denna årsavgift är oförändrad avseende 2021.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 359	2 337	2 222	2 341
Resultat efter finansiella poster	-741	-790	-938	-924
Förändring av underhållsfond	680	649	71	205
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-386	-413	15	-104
Soliditet %	81	81	81	81
Årsavgift drift bostadsrätter, kr / kvm	470	461	452	443
Driftskostnad, kr / kvm	294	349	307	354
Ränta, kr / kvm	52	59	40	72
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	184	180	66	66
Lån, kr / kvm	7 458	7 545	7 564	7 584
Snittränta (%)	0,70	0,78	0,53	0,95

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, 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	125 420 000	2 022 521	-4 903 737	-789 997
Disposition enligt föreningsstämma			-789 997	789 997
Avsättning till underhållsfond		686 000	-686 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 811	5 811	
Årets resultat				-740 568
Vid årets slut	125 420 000	2 702 710	-6 373 923	-740 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 693 734
Årets resultat före fondförändring	-740 568
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-686 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 811
Summa över/underskott	-7 114 491

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 114 491**

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	2 030 195	1 996 364
Övriga rörelseintäkter	3	329 169	340 951
Summa rörelseintäkter		2 359 364	2 337 315
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 428 305	-1 418 790
Övriga externa kostnader	7	-239 573	-272 078
Personalkostnader	8	-202 747	-191 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 035 878	-1 025 786
Summa rörelsekostnader		-2 906 503	-2 908 631
Rörelseresultat		-547 139	-571 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	209
Räntekostnader		-193 514	-218 890
Summa finansiella poster		-193 429	-218 681
Resultat efter finansiella poster		-740 568	-789 997
Årets resultat		-740 568	-789 997

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	10	146 643 906	147 658 356
Inventarier, maskiner och installationer	11	252 415	235 199
Summa materiella anläggningstillgångar		146 896 321	147 893 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepappersinnehav	12	1 909 054	1 909 054
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 909 054	1 909 054
Summa anläggningstillgångar		148 805 375	149 802 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		600	-
Övriga fordringar		374	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 050	57 727
Summa kortfristiga fordringar		58 024	57 888
Kassa och bank	14	602 098	593 716
Summa omsättningstillgångar		660 122	651 604
SUMMA TILLGÅNGAR		149 465 497	150 454 213

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 420 000	125 420 000
Underhållsfond		2 702 710	2 022 521
Summa bundet eget kapital		128 122 710	127 442 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 373 923	-4 903 737
Årets resultat		-740 568	-789 997
Summa fritt eget kapital		-7 114 491	-5 693 734
Summa eget kapital		121 008 219	121 748 787
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	27 516 182	27 841 182
Summa långfristiga skulder		27 516 182	27 841 182
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	325 000	325 000
Leverantörsskulder		36 236	53 699
Skatteskulder		9 696	21 770
Övriga skulder		19 175	13 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	550 989	450 319
Summa kortfristiga skulder		941 096	864 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 465 497	150 454 213

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	-547 139	-571 316
Avskrivningar	1 035 878	1 025 786
	488 739	454 470
Erhållen ränta	85	209
Erlagd ränta	-193 514	-218 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	295 310	235 789
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-137	7 180
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	76 853	-881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 026	242 088
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 644	-78 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 644	-78 594
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		28 166 182
Amortering av låneskulder	-325 000	-28 238 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325 000	-72 000
Årets kassaflöde	8 382	91 494
Likvida medel vid årets början	593 716	502 222
Likvida medel vid årets slut	602 098	593 716

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

* Bredablicks klientmedelskonto klassificeras som likvida medel istället för kortfristiga fordringar i kassaflödesanalysen.

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	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter drift	1 755 263	1 720 968
Årsavgifter kapital	80 635	78 655
Hyror p-platser/garage	194 297	196 741
Summa	2 030 195	1 996 364

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	107 898	117 811
EI	173 296	177 688
Överlåtelseavgifter	5 855	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 533	3 880
Övriga intäkter *	38 587	41 572
Summa	329 169	340 951

* Av intäkten 2020 avser 23 698 kr en vidarefaktureringskostnad till PEAB för kostnader för en vattenskada till följd av byggfel. Av intäkten 2019 avser 33 348 kr vidarefakturerade kostnader till PEAB för samma fel.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 365	6 325
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 070	6 800
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 219	-
VA & sanitet, installationer	13 019	14 960
Värme, installationer	-	6 412
El, installationer	-	7 656
Övriga installationer	27 359	1 942
Huskropp	225 580	-
Vattenskador *	28 055	48 435
Klottersanering	3 384	-
Summa	324 052	92 529

* Av kostnad 2020 har 23 698 kr och för 2019 har 33 348 kr vidarefakturerats till PEAB för kostnader för vattenskada till följd av byggfel. Intäkten återfinns i not 3.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	17 935
Övriga installationer	5 811	-
Huskropp, fasader	-	6 559
Summa	5 811	24 494

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	8 720	8 582
Teknisk förvaltning	168 223	172 638
Besiktningskostnader *	-	67 765
Bevakningskostnader	22 098	20 114
Serviceavtal	67 286	64 727
Förbrukningsinventarier	2 053	1 009
Förbrukningsmaterial	8 697	13 750
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 326	44 232
El	266 537	332 787
Uppvärmning	101 809	131 999
Vatten och avlopp	62 106	77 667
Avfallshantering	53 810	50 566
Försäkringar	50 191	46 028
Systematiskt brandskyddsarbete	1 067	21 519
Samfälligheter	117 000	95 800
Bredband, tv och telefoni	146 520	152 584
Summa	1 098 442	1 301 766

* Kostnaderna 2019 avser besiktning av inglasade balkonger, hiss samt en OVK-besiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av hjärtstartare	4 484	4 534
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	9 606	12 500
Resekostnader	91	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 389	3 172
Tele och post	7 497	8 694
Förvaltningskostnader **	147 350	161 507
Revision ***	22 250	40 500
Jurist- och advokatkostnader	7 975	-
Bankkostnader	2 534	3 841
IT-tjänster	5 261	2 942
Övriga externa tjänster ****	16 572	34 387
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 850	-
Övriga externa kostnader	5 716	-
Summa	239 573	272 078

* Av kostnaden 2020 avser 8 490 kr inköp av en dator. Kostnad 2019 avser inköp av dokumentskåp.

** Av kostnaden 2019 avser 22 968 kr debiteringar från föregående förvaltare.

*** Kostnad 2019 avser revision för 2018 och 2019.

**** Av kostnaden 2019 avser 31 250 kr upprättande av ny underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 2 visstidsanställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 250
Övriga kostnadsersättningar	2 404	-
Löner till anställda	43 232	26 656
Summa	165 636	146 906
Sociala avgifter	37 111	45 071
Summa	202 747	191 977

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 014 450	1 014 450
Inventarier, maskiner och installationer	21 428	11 336
Summa	1 035 878	1 025 786

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	121 734 000	121 734 000
-Mark	32 100 000	32 100 000
	<u>153 834 000</u>	<u>153 834 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 153 834 000	 153 834 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 175 644	-5 161 194
	<u>-6 175 644</u>	<u>-5 161 194</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 014 450	-1 014 450
	<u>-1 014 450</u>	<u>-1 014 450</u>
 Utgående avskrivningar	 -7 190 094	 -6 175 644
 Redovisat värde	 146 643 906	 147 658 356
 <i>Varav</i>		
Byggnader	114 543 906	115 558 356
Mark	32 100 000	32 100 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler *	872 000	872 000
	<u>102 872 000</u>	<u>102 872 000</u>
Totalt taxeringsvärde	102 872 000	102 872 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>65 872 000</i>	<i>65 872 000</i>

* Avser garage.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	279 127	200 533
	<u>279 127</u>	<u>200 533</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	38 644	78 594
	<u>38 644</u>	<u>78 594</u>
	317 771	279 127
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 928	-32 592
	<u>-43 928</u>	<u>-32 592</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 428	-11 336
	<u>-21 428</u>	<u>-11 336</u>
	-65 356	-43 928
Redovisat värde	252 415	235 199

Not 12 Värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 909 054	1 909 054
-Tillkommande tillgångar	-	-
-Avgående tillgångar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	1 909 054	1 909 054

Noterade andelar

	Redovisat värde 2020-12-31	Marknadsvärde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31	Marknadsvärde 2019-12-31
Nordea Bostadsobligationsfond	92 508	94 307	92 508	93 482
Nordea Stratega Ränta	1 816 546	1 981 791	1 816 546	1 931 085
Summa	1 909 054	2 076 098	1 909 054	2 024 567

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	20 809	18 312
Förutbetalda kostnader	36 241	39 415
Summa	57 050	57 727

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	602 098	593 716
Summa	602 098	593 716

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	325 000	325 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 516 182	27 841 182
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	27 841 182	28 166 182

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	27 841 182	28 166 182
Summa	27 841 182	28 166 182

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,69 %	2024-10-16	18 728 182	-	-300 000	18 428 182
Nordea	0,69 %	2024-10-16	9 438 000	-	-25 000	9 413 000
Summa			28 166 182	-	-325 000	27 841 182

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	155 404	152 776
Upplupna räntekostnader	38 421	37 790
Förutbetalda intäkter	167 188	132 632
Upplupna revisionsarvoden	21 250	20 250
Upplupna driftskostnader	168 726	106 871
Summa	550 989	450 319

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Under 2021 har Liljedahl Byggnads påbörjat åtgärda byggfelen som upptäckts på fastighetens fasad. Föreningen har utöver rådande självriskbelopp på 5 prisbasbelopp fått full ersättning för kostnaderna av försäkringsbolaget Gar-Bo. Hittills utbetald försäkringsersättning uppgår till 1 139 049 kr.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 664 000	28 664 000
Summa ställda säkerheter	28 664 000	28 664 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-

Mats Almgren
Styrelseordförande

Lars Gustavsson

Mikael Matshede

Daniel Sundling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fajansen i Göteborg, org. nr 769615-5964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fajansen i Göteborg för år 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsbedömning 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 Brf Fajansen i Göteborg för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Årsstämma för 2019 avhölls först den 26 oktober 2020.

Göteborg den 14 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

Anna Christiansson

29492B62B968486...

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 22FCA78CEDF54A3F96CB1A343F83E74B	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Revisionsberättelse Brf Fajansen i Göteborg 2020.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Anna Christiansson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	anna.christiansson@kpmg.se
	IP Address: 83.250.15.106

Record Tracking

Status: Original	Holder: Anna Christiansson	Location: DocuSign
5/14/2021 3:26:56 PM	anna.christiansson@kpmg.se	

Signer Events

Anna Christiansson
anna.christiansson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Anna Christiansson
26492B62B868c86...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.250.15.106

Timestamp

Sent: 5/14/2021 3:27:45 PM
Viewed: 5/14/2021 3:28:40 PM
Signed: 5/14/2021 3:28:51 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 0a615169-e6aa-5e99-b9c3-2c49cda8529d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/14/2021 3:28:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/14/2021 3:27:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/14/2021 3:28:40 PM
Signing Complete	Security Checked	5/14/2021 3:28:51 PM
Completed	Security Checked	5/14/2021 3:28:51 PM

Payment Events

Status

Timestamps

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 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

