

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden
organisationsnummer 769628-9508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Kvarnviden på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Östersund den 29 april 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2020-01-01 - 2020-12-31

Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden

Org.nr 769628-9508

Handwritten marks and signatures in blue ink at the bottom right corner.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kvarnliden på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2020 t.o.m. den 31 december 2020, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Sannegården 7:12 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 23 maj 2016.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sexvåningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, totala boarea 4 981 m². Föreningen disponerar 41 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns också hissar, elcentral/elrum, fläktrum, telerum och undercentral för fjärrvärme och vatten.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 avseende sopsug (förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening) och även gemensamhetsanläggningar avseende vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar. Gemensamhetsanläggning för trappa och köryta är ännu inte inrättad.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spillvattenledning till förmån för fastigheten Göteborg Rödjan 727:38. Föreningen upplåter även servitut avseende vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar till förmån för fastigheten Sannegården 7:5 samt servitut avseende dagvattenledningar till förmån för fastigheten Sannegården 7:11.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan och stadgar beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea (149 430) för föreningens hus. Därutöver har föreningen valt att sätta av ytterligare 150 000. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'R', 'P', 'K', and 'E'.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 698 kr/m². Styrelsen har beslutat om sänkning av avgifterna med 3 procent fr.o.m. den 1 januari 2021, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 669 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal tecknat med GUAB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Simpleko AB om ekonomisk förvaltning.

Händelser under räkenskapsåret

Trots rådande världspandemi har styrelsearbetet kunnat fortgå utan större påverkan men där styrelsen har fått tillta hjälpmedel så som Skype och Teams för att kunna genomföra årets alla sammanträffanden.

Årets styrelsearbete har bland annat bestått av:

- Påbörjat utredning kring hur vi kan göra våra entréer mer välkomnande.
- Tagit fram ett informationsblad till alla nyinflyttade i föreningen.
- Ett större utredningsarbete kring att installera laddplatser i våra garage har även under året inletts där styrelsen tagit in offerter från olika intressenter.
- Boendeavgiften har sänkts med 3%.
- Parkeringsavgiften har sänkts med 50 kr.
- Löpande svara på frågor från medlemmar inom föreningen, E-post, telefonsamtal och brev
- Löpande bevakat att föreningens lägenheter inte hyrs ut i andra hand utan tillåtelse från styrelsen
- Löpande kontrollerat att alla hyror har kommit in i rätt tid och att inga skulder finns till föreningen
- Löpande administrerat garageplatser inom föreningen

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

- Löpande administrera överlåtelse till nya lägenhetsinnehavare
- Löpande informera föreningens medlemmar via mejl eller hemsida i frågor som är aktuella för vår förening
- Löpande kontakt med GUAB föreningens tekniska förvaltare i frågor som handlar om fastighetens underhåll och ständigt krånglande sopsug
- Uppföljning av garantiarbete gentemot JM

Vid starten 2016 var alla ljusarmaturer i trapphusen inom föreningen styrda via ljuddetektor vilket innebar att brinntiden var i stort sett konstant. Detta medförde ökade driftskostnader för byte av ljuskällorna och högre elförbrukning. Efter att styrelsen satt sig in i bygghandlingarna ansåg vi att det var fel armaturer som installerats och därmed ett garantiärende. Efter ett långt idogt arbete så gav JM till slut med sig och har kostnadsfritt bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till nya armaturer med LED-belysning och med närvarostyrning. Som ett resultat har elförbrukning nästan halverats i fastigheten sedan de nya armaturerna kom på plats.

Jämfört med tidigare år har föreningen nu nått ett tillförlitligt och bra löpande samarbete med vår ekonomiska förvaltare Simpleko (tidigare Förvaltningen i Östersund AB).

Årets OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som skulle ha genomförts av JM har fått skjutas upp pga Covid-19 men styrelsen hoppas på att den kommer att kunna genomföras under nästkommande styrelseår. I övrigt har styrelsen haft fortsatt dialog med JM gällande de besiktningensanmärkningar som kvarstår.

Ännu ett verksamhetsår avslutas med att styrelsen är överens om att Brf Kvarnliden är en bra förening med goda ekonomiska förutsättningar.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 773 352 kronor (1 773 352 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen som anger 280 000kr/år. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 245 500 000 kr.

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är något sämre än resultatet för år 2019 (709 845). Förändringen beror främst på att föreningen under 2020 har haft högre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på gjorda amorteringar samt den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

4
9 20 7 RE

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 121 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 121. Under året har 16 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Peter Schönfelder	Ledamot	Ordförande
Rebecca Eriksson Ställvik	Ledamot	kassör
Viveka Pihlquist	Ledamot	Sekreterare
Lenny Lämber	Ledamot	
Fredrik Liverfors	Ledamot	
Sören Gunnarsson	Suppleant	
Lena Åberg	Suppleant	
Jenny Tönnerberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Elisabeth Hallström Ordinarie

Deloitte AB
Sara Andersson Suppleant

Valberedning

Johan Byegård Sammankallande
Eliana Lundin
Hamdija Osmanovic
Ivana Perisic

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 augusti 2018.

u
A Q D H

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	113 712 000	75 803 000	410 932	1 040 905	709 845	191 676 682
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			298 860	-298 860		
Balanseras i ny räkning				709 845	-709 845	
Årets resultat					653 574	653 574
Belopp vid årets utgång	113 712 000	75 803 000	709 792	1 451 890	653 574	192 330 256

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	3 991	3 998	4 139
Resultat efter finansiella poster, Kkr	654	710	756
Soliditet, %*	79,2	78,6	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	689	689	702
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 994	10 350	10 706
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	48 278	48 547	48 816
Genomsnittlig skuldränta, % ***	0,94	1,00	1,00
Fastighetens belåningsgrad, % ****	20,7	21,3	22,0

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutning

** Inklusiv Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras efter faktisk förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	1 451 890
Årets resultat	653 574
	<hr/>
	2 105 464

Styrelsen föreslår att:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	149 430
Reservering till yttre fond utöver stadgeenlig reservering	150 000
I ny räkning överföres	1 806 034
	<hr/>
	2 105 464

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.


Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING

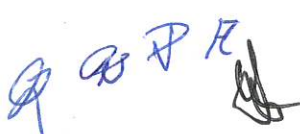
		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 991 092	3 997 624
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 991 092	3 997 624
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 265 305	-1 166 652
Övriga externa kostnader	4	-153 797	-143 182
Personalkostnader	5	-104 190	-123 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 337 852	-1 343 225
Summa rörelsens kostnader		-2 861 144	-2 776 485
Rörelseresultat		1 129 948	1 221 139
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-5	5
Räntekostnader		-476 369	-511 298
Summa finansiella poster		-476 374	-511 293
Resultat efter finansiella poster		653 574	709 845
Årets resultat		653 574	709 845

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	240 473 100	241 810 952
Summa materiella anläggningstillgångar		240 473 100	241 810 952
Summa anläggningstillgångar		240 473 100	241 810 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 475	6 898
Övriga fordringar		38 240	38 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 650	89 012
Summa kortfristiga fordringar		177 365	134 177
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	150 000	0
Summa kortfristiga placeringar		150 000	0
Kassa och bank		2 006 270	1 903 339
Summa omsättningstillgångar		2 333 635	2 037 516
SUMMA TILLGÅNGAR		242 806 735	243 848 468



BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 515 000	189 515 000
Yttre fond		709 792	410 932
Summa bundet eget kapital		190 224 792	189 925 932
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 451 890	1 040 905
Årets resultat		653 574	709 845
Summa fritt eget kapital		2 105 464	1 750 750
Summa eget kapital		192 330 256	191 676 682
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		31 905 108	49 778 268
Summa långfristiga skulder		31 905 108	49 778 268
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	17 873 160	1 773 352
Leverantörsskulder		92 869	53 687
Aktuell skatteskuld		66 540	70 920
Övriga skulder		6 646	4 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	532 156	490 780
Summa kortfristiga skulder		18 571 371	2 393 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 806 735	243 848 468

e


KASSAFLÖDESANALYS	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 129 948	1 221 139
Avskrivningar	1 337 852	1 343 225
Erhållen ränta mm	-5	5
Erlagd ränta	-476 369	-511 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 991 426	2 053 071
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-21 577	-6 898
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 611	-38 291
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	39 182	-1 478 304
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	38 863	-161 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 026 283	367 823
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 773 352	-1 773 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 773 352	-1 773 352
Förändring av likvida medel	252 931	-1 405 529
Likvida medel vid årets början	1 903 339	3 308 869
Likvida medel vid årets slut	2 156 270	1 903 339

u
 R R P FL

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

e
Q R P A

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 236 244	3 236 450
	Årsavgifter bredband	195 360	195 353
	Årsavgifter varmvatten	87 885	105 771
	Hysesintäkter garage	440 200	434 824
	Övriga intäkter	31 403	25 226
	Summa nettoomsättning	3 991 092	3 997 624
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Teknisk förvaltning	294 462	223 823
	Fjärrvärme	206 131	230 795
	El	113 570	177 655
	Vatten	151 617	93 082
	Fastighetsförsäkring	24 566	22 868
	Fastighetsskatt	33 270	33 270
	Bredband/stadsnät/Kabel-tv	195 513	195 687
	Sophämtning	99 313	83 028
	Reparationer och underhåll	108 040	21 619
	Övriga driftkostnader	38 823	84 824
	Summa driftkostnader	1 265 305	1 166 651
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	20 000	14 375
	Ekonomisk förvaltning	112 189	90 313
	Årsstämma	0	2 404
	Övriga externa kostnader	21 608	36 091
	Summa övriga externa kostnader	153 797	143 183
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	79 997	93 917
	Sociala avgifter	24 193	29 509
	Summa personalkostnader	104 190	123 426



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	245 500 000	245 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 500 000	245 500 000
Ingående avskrivningar	-3 689 048	-2 345 823
Årets avskrivningar	-1 337 852	-1 343 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 026 900	-3 689 048
Utgående redovisat värde	240 473 100	241 810 952
Redovisat värde byggnader	156 160 146	157 497 998
Redovisat värde mark	84 312 954	84 312 954
Summa redovisat värde	240 473 100	241 810 952
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnad	109 327 000	109 327 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt vatten	34 574	41 604
Fastighetsförsäkring	20 950	17 506
Ekonomisk förvaltning	25 313	0
Bredband/Tv	16 439	16 326
Väderprognosstyrning	13 374	13 244
Hemsida och kommunikationsverktyg smart Brf	0	332
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 650	89 012
Not 8 Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde aktier & fonder	150 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	150 000	0

a

K B PR

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Långfristig del av föreningens lån	31 905 108	49 778 268
	Summa långfristiga skulder	31 905 108	49 778 268

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	0,91	558 376	16 658 184
Stadshypotek	2022-03-01	1,14	656 600	16 461 900
Stadshypotek	2024-03-01	0,74	558 376	16 658 184
Summa			1 773 352	49 778 268

Kortfristig del av långfristiga skulder:

Amortering 2021	-1 773 352
Lån för villkorsändring under 2021	-16 099 808
Summa långfristiga skulder	31 905 108

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	316 577	278 549
	Periodisering intäkter	10 579	0
	Revision	15 000	15 000
	Fjärrvärme	28 695	30 020
	El	10 590	15 658
	Vatten	11 866	45 918
	Styrelsearvode och sociala avgifter	105 136	105 136
	Övriga upplupna kostnader	33 713	499
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 156	490 780

e
 Q R J K
 [Signature]

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 985 000	55 985 000
Summa ställda säkerheter	55 985 000	55 985 000

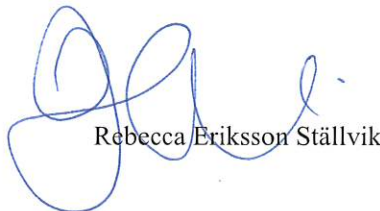
Göteborg den 2021-04-20



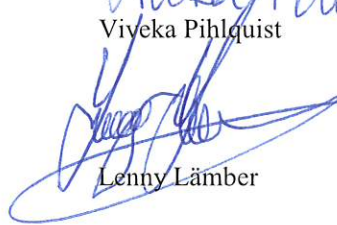
Peter Schönfelder



Viveka Pihlquist



Rebecca Eriksson Ställvik



Lenny Lämber



Fredrik Liverfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor