

Brf Skomakargården i Mölndal

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Skomakargården i Mölndal

769616-0006

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skomakargården i Mölndal, 769616-0006, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-03 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>
Jose Altamirano	Ordförande	2021
Andreas Nordqvist	Ledamot	2021
Carolina Broman	Ledamot	2022
Caroline Tigersjö	Ledamot	2021
Hans Graf	Ledamot	2022
Jenny Lisleby	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Adisa Strojil	Suppleant	2021
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Camilla Lisleby	2021
Jonas Nygren	2021

Firmateckning

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

✍

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domartornet 1 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 174 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1966 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens adresser är Fullblodsgatan 1 A-B, 3, 5 A-B, 7 A-B, Ponnygatan 2 B-E, 4 A-D, 6 A-D, 8 A-B samt Södra Nedanvägsgatan 14.

Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt och 33 lägenheter, 6 lokaler, 4 förråd samt 175 parkeringsplatser med hyresrätt. Föreningen har dessutom 12 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

1 rok/rokv	2 rok/rokv	3 rok/rokv	4 rok/rokv	5 rok/rokv
29	24	97	21	3

Total tomtarea:	23 662 kvm
Total bostadsarea:	11 852 kvm
- varav bostadsrättsarea:	9 521 kvm
- varav hyresrättsarea:	2 331 kvm
Total lokalarea:	255 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Outhyrd	110 kvm	-
Åby Salongen HB	45 kvm	2023-09-30/36 mån
Outhyrd	39 kvm	-
Jan Kipper	30 kvm	2023-12-31/36 mån
Outhyrd	17,5 kvm	-
Outhyrd	13 kvm	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-05-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Mölndal Energi *	Elavtal avseende volym
Mölndal Energi	Fjärrvärme
Bahnhof	Bredband
Com Hem	Kabel-tv
Clean Step	Serviceavtal mattor
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
BKAB	Avläsning av el i lägenheter

* Till och med 2020-07-03 hade föreningen elhandel via E.ON.

7

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 283 773 kr och planerat underhåll för 450 417 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen byte av vitvaror i hyreslägenheter, byte av låssystem till soprum samt rensning av ventilationskanaler.

Föreningen har även under året fortsatt arbetet med relining av avlopp, bytt ut felaktiga golvbrunnar inkl. stambyte samt påbörjat en förundersökning gällande dränering. Då föreningen följer K3-regelverket kommer dessa investeringar att aktiverats på balansräkningen när arbetena är färdigställda. Kostnaden per 2020-12-31 uppgår till 16 890 845 kr och återfinns bland pågående nyanläggningar i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Sustend.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar. 2020 uppgår avsättningen till 625 998 kr, vilket motsvarar 52 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Dränering av C-huset	2021
Byte av låssystem	2021
Asfaltering av trottoar och innergård	2022

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Fortsatt arbete med relining	2020
Byte av felaktiga golvbrunnar inkl. stambyte	2020
Förundersökning gällande dränering	2020
Rensning av ventilationskanaler	2020
OVK-besiktning	2020
Byte av låssystem till soprum	2020
Byte av vitvaror i hyreslägenheter	2020
Påbörjat relining av avlopp	2019
Renovering av hyreslägenheter	2019
Byggnation av staket	2019
Underhåll av uteplats	2019
Byggnation av ramp till uteplats	2019
Montering av entrémattor	2019
Slipning av terrazzogolv i trappuppgångar	2019
Byte av armaturer	2019
Montering och inköp av sopkorgar	2019
Installation av nytt portsystem kring gården	2019
Renovering av expedition	2018
Byggnation av grushus	2018
Byggnation av nya parkeringsplatser	2018
Stambyte färskvatten	2018
Renovering av fasad inkl. ny fasad, fönster och balkongdörrar	2018
Renovering av trapphus	2018
Renovering av innergård	2018
Renovering av entrédörrar	2017
Renovering av lekplats	2017
Renovering av miljöhus	2017
Montering av radonsugar	2017
Byggnation av ny tvättstuga	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-10-25 samt extra föreningsstämma 2020-02-06. Styrelsen har under året hållit 12 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 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 21 överlåtelse).
Under 2020 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 upplåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 175 medlemmar.
38 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 187 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 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter i föreningen 99 kr per månad för bredband samt 63 kr per månad för elnät. Dessutom har föreningen kvartalsvis avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	11 655	11 448	10 893	10 368
Resultat efter finansiella poster	-2 653	-4 420	-11 149	47
Förändring av underhållsfond	377	-818	433	1 000
Resultat efter fondförändringar	-3 030	-3 603	-11 582	-953
Soliditet %	40	39	39	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	779	779	779	742
Driftskostnad, kr / kvm	404	422	501	390
Ränta, kr / kvm	104	106	103	100
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	52	52	36	83
Lån, kr / kvm	9 876	10 444	10 547	9 015
Snittränta (%)	1,05	1,02	0,97	1,11

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	100 952 185	4 405 462	-18 987 171	-4 420 186
Disposition enligt föreningsstämma			-4 420 186	4 420 186
Avsättning till underhållsfond		625 998	-625 998	
Ianspråktagande av underhållsfond		-249 258	249 258	
Årets upplåtelser	3 683 890			
Årets resultat				-2 653 407
Vid årets slut	104 636 075	4 782 202	-23 784 097	-2 653 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-23 407 357
Årets resultat före fondförändring	-2 653 407
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-625 998
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 258
Summa över/underskott	-26 437 504

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-26 437 504**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 071 750	10 034 724
Övriga rörelseintäkter	3	1 583 450	1 413 686
Summa rörelseintäkter		11 655 200	11 448 410
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-283 773	-230 841
Planerat underhåll	5	-450 417	-2 089 450
Driftskostnader	6	-4 887 959	-5 113 735
Övriga kostnader	7	-1 024 728	-691 754
Personalkostnader	8	-254 159	-364 829
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 162 861	-6 104 403
Summa rörelsekostnader		-13 063 897	-14 595 012
Rörelseresultat		-1 408 697	-3 146 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 657	14 150
Räntekostnader		-1 257 367	-1 287 734
Summa finansiella poster		-1 244 710	-1 273 584
Resultat efter finansiella poster		-2 653 407	-4 420 186
Resultat före skatt		-2 653 407	-4 420 186
Årets resultat		-2 653 407	-4 420 186

f

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	154 640 629	160 318 654
Inventarier, maskiner och installationer	11	439 138	561 738
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	41 393 117	30 099 047
		<u>196 472 884</u>	<u>190 979 439</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>196 472 884</u>	<u>190 979 439</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 353	5 054
Övriga fordringar		57 317	55 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	536 211	560 708
		<u>779 881</u>	<u>620 855</u>
Kassa och bank	13	9 271 848	19 151 763
Summa omsättningstillgångar		<u>10 051 729</u>	<u>19 772 618</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>206 524 613</u>	<u>210 752 057</u>

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 636 075	100 952 185
Underhållsfond		4 782 202	4 405 462
		<u>109 418 277</u>	<u>105 357 647</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 784 097	-18 987 170
Årets resultat		-2 653 407	-4 420 186
		<u>-26 437 504</u>	<u>-23 407 356</u>
Summa eget kapital		<u>82 980 773</u>	<u>81 950 291</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	67 947 551	85 235 972
		<u>67 947 551</u>	<u>85 235 972</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	51 622 500	41 208 104
Leverantörsskulder		2 464 317	934 764
Depositioner		61 629	61 629
Skatteskulder		19 356	10 308
Övriga skulder		59 127	8 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 369 360	1 342 730
		<u>55 596 289</u>	<u>43 565 794</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>206 524 613</u>	<u>210 752 057</u>

7

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	-1 408 697	-3 146 602
Avskrivningar	6 162 861	6 104 403
	4 754 164	2 957 801
Erhållen ränta	12 657	14 150
Erlagd ränta	-1 257 367	-1 287 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 509 454	1 684 217
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-159 026	1 271 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 616 099	-1 377 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 966 527	1 578 134
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 683 890	3 919 749
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-362 236	-1 781 889
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggning	-11 294 071	-1 856 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 972 417	281 289
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-6 874 025	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 874 025	-1 250 000
Årets kassaflöde	-9 879 915	609 423
Likvida medel vid årets början	19 151 763	18 542 340
Likvida medel vid årets slut	9 271 848	19 151 763

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

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

7

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

7

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-El	70 år
-Yttertak	60 år
-Fasad	60 år
-Fönster	60 år
-Lägenhetsdörrar	60 år
-Balkonger	60 år
-Ventilation	60 år
-Värmesystem	60 år
-Avlopp	60 år
-Tvättstuga	60 år
-Stambyte färskvatten	50 år
-Grushus	40 år
-Entrédörrar	40 år
-Miljöhus	20 år
-Trapphus	15 år
-Expedition	10 år

Markanläggningar

-Parkeringsplatser	30 år
-Portsystem gård	20 år
-Trädgård	20 år
-Lekplats	10 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Traktor	10 år
-Radonsugar	10 år
-Elbil	5 år
-Lift	5 år
-Gräsklippare	5 år

P

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 236 491	7 072 135
Hyror bostäder	2 326 351	2 427 668
Hyror lokaler	40 872	74 352
Hyror p-platser	450 624	441 151
Hyror förråd	17 412	19 418
Summa	10 071 750	10 034 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bredband	205 532	204 608
EI *	626 359	860 294
Vatten	-	1 620
Uppvärmning	3 132	6 372
Debiterad fastighetskatt	1 479	1 224
Debiterade tillval - Uteplatser	7 800	5 850
Bostadsrättstillägg	41 308	40 660
Överlåtelseavgifter	29 395	13 956
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 017	20 406
Gästparkeringar	48 052	40 862
Övriga intäkter	86 718	77 418
Tillval vid stambyte **	522 658	-
Försäkringsersättningar	-	140 416
Summa	1 583 450	1 413 686

* Av intäkterna 2019 avser 190 630 kr 2018.

** Motsvarande kostnad återfinns i not 7 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	109 840	20 935
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 568	2 744
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	62 737	41 313
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 837	7 999
VA & sanitet, installationer	23 297	48 589
Värme, installationer	5 634	9 117
Ventilation, installationer	10 444	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	15 080	-
Övriga installationer	4 263	23 434
Huskropp	13 487	3 188
Markytor	18 065	4 563
P-platser/garage	-	19 046
Vattenskador	5 521	106 764
Övrigt *	-	-56 851
Summa	283 773	230 841

* Positiv kostnad 2019 beror på vändning av tidigare uppbokad leverantörsskuld som ej skulle betalas.

↑

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	201 159	645 902
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	88 429
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	61 758	-
Golv, gemensamma utrymmen	-	1 194 125
Ventilation, installationer	187 500	-
Markytor	-	160 994
Summa	450 417	2 089 450

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	255 306	246 258
Teknisk förvaltning *	1 380 089	1 257 502
Städning *	-13 406	295 298
Obligatorisk ventilationskontroll	127 953	-
Bevakningskostnader	13 056	10 563
Snöröjning	52 871	50 576
Serviceavtal	77 586	68 372
Förbrukningsinventarier	-	3 993
Förbrukningsmaterial	33 106	34 724
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 252	-
EI	476 621	637 698
Uppvärmning	1 052 307	1 102 276
Vatten och avlopp	554 220	476 668
Avfallshantering	392 194	363 408
Försäkringar	175 386	171 914
Systematiskt brandskyddsarbete	18 669	62 035
Hyressättningsavgift	5 040	10 944
Kabel-TV	75 609	106 824
Bredband	202 036	208 560
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 064	6 122
Summa	4 887 959	5 113 735

* Från och med 2019-04-01 sköter Bredablick Förvaltning teknisk förvaltning där städning ingår i avtalet. Positiv kostnad 2020 beror på vändning av tidigare uppbokad leverantörsskuld som ej skulle betalas.

7

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	58 360
Kostnader för transportmedel	490	490
Kontorsmaterial och trycksaker	-	324
Tele och post	8 016	25 186
Förvaltningskostnader *	333 830	440 829
Revision **	25 000	50 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	22 774	-
Jurist- och advokatkostnader	25 860	62 032
Bankkostnader	4 346	5 303
IT-tjänster	3 433	2 786
Övriga externa tjänster	13 966	11 341
Serviceavgifter till branschorganisationer	19 200	17 320
Övriga externa kostnader	45 155	17 783
Tillval vid stambyte ***	522 658	-
Summa	1 024 728	691 754

* Av kostnaden 2019 avser 35 896 kr arvode till tidigare förvaltare avseende 2017.

** Av kostnaden 2019 avser 25 000 kr 2018.

*** Motsvarande intäkt återfinns i not 3 till resultaträkningen.

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 *	189 200	275 000
Valberedning **	-	5 000
Utbildning	3 556	-
Personalrepresentation	5 740	-
Summa	198 496	280 000
Sociala avgifter ***	55 663	84 829
Summa	254 159	364 829

* Av kostnaden 2019 avser 89 000 kr 2018.

** Kostnaden 2019 avser 2018.

*** Av kostnaden 2019 avser 26 389 kr 2018.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	5 864 867	5 864 867
Markanläggningar	175 394	116 936
Inventarier, maskiner och installationer	122 600	122 600
Summa	6 162 861	6 104 403

J

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	124 968 096	124 968 096
-Mark	49 956 974	49 956 974
-Markanläggningar	3 071 214	1 289 325
-Pågående nyanläggningar	30 099 047	28 242 476
	<u>208 095 331</u>	<u>204 456 871</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	362 236	1 781 889
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	11 294 070	1 856 571
	<u>11 656 306</u>	<u>3 638 460</u>
Utgående anskaffningsvärden	219 751 637	208 095 331
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 424 475	-11 559 608
-Markanläggningar	-253 155	-136 219
	<u>-17 677 630</u>	<u>-11 695 827</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 864 867	-5 864 867
-Årets avskrivning på markanläggning	-175 394	-116 936
	<u>-6 040 261</u>	<u>-5 981 803</u>
Utgående avskrivningar	-23 717 891	-17 677 630
 Redovisat värde	196 033 746	190 417 701
<i>Varav</i>		
Byggnader	101 678 754	107 543 621
Mark	49 956 974	49 956 974
Markanläggningar	3 004 901	2 818 059
Pågående nyanläggningar	41 393 117	30 099 047
 Taxeringsvärden		
Bostäder	208 000 000	208 000 000
Lokaler	666 000	666 000
Totalt taxeringsvärde	208 666 000	208 666 000
<i>Varav byggnader</i>	111 575 000	111 575 000

h

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 091 000	1 091 000
	1 091 000	1 091 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 091 000	1 091 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-529 262	-406 662
	-529 262	-406 662
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-122 600	-122 600
	-122 600	-122 600
<i>Utgående avskrivningar</i>	-651 862	-529 262
Redovisat värde	439 138	561 738

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	178 333	175 167
Förutbetalda kostnader	67 778	73 604
Upplupna intäkter	290 100	311 937
Summa	536 211	560 708

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 794 950	5 005 324
Transaktionskonto Handelsbanken	3 433 481	10 115 086
Transaktionskonto Handelsbanken	733	760
Placeringskonto SBAB	4 042 684	4 030 593
Summa	9 271 848	19 151 763

H

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	51 622 500	41 208 104
Förfaller 2-5 år från balansdagen	67 947 551	85 235 972
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	119 570 051	126 444 076

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	119 570 051	126 444 076
Summa	119 570 051	126 444 076

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2021-09-30	16 072 500	-	350 000	15 722 500
Stadshypotek	0,95 %	2023-06-01	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,38 %	2022-09-01	15 363 472	-	350 000	15 013 472
Stadshypotek	1,13 %	2021-10-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,05 %	2022-06-30	19 700 000	-	200 000	19 500 000
Stadshypotek	1,01 %	2021-04-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	0,98 %	2024-06-30	9 415 604	-	-	9 415 604
Stadshypotek	0,89 %	2023-06-30	10 892 500	-	974 025	9 918 475
Stadshypotek	0,95 %	Rörligt	5 000 000	-	5 000 000	-
Summa			126 444 076	-	6 874 025	119 570 051

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	248 647	244 441
Upplupna räntekostnader	74 959	75 231
Förutbetalda intäkter	719 737	661 589
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna driftskostnader	301 017	336 469
Summa	1 369 360	1 342 730

Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

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

h

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	129 191 000	129 191 000
Summa ställda säkerheter	129 191 000	129 191 000

Underskrifter

Mölndal, 2021-04-05



Jose Altamirano
Styrelseordförande



Andreas Nordqvist



Carolina Broman



Caroline Tigersjö



Hans Graf



Jenny Lisleby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skomakargården i Mölndal, org. nr 769616-0006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skomakargården i Mölndal 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 Skomakargården i Mölndal 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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. Som framgår av förvaltningsberättelsen avhölls årsstämma för 2019 först den 25 oktober 2020.

Göteborg den 7/4 2021

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

