

Brf Waernsgatan 1-5

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Waernsgatan 1-5

769605-6584

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5, 769605-6584, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innahar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 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>
Kristian Lundberg	Ordförande	2020
Eric Lundkvist	Sekreterare	2020
Petra Nordlund	Kassör	2020
Anna-Karin Salmi	Ledamot	2020
David Hägg	Ledamot	2020
Jacob Andrén	Ledamot	2020
Johan Halvarsson De Maar	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	Auktoriserad revisor	2020
---	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Peter-Olof Petersson, Revisorsringen Sverige AB	Revisorssuppleant	2020
---	-------------------	------

Valberedning

Frida Nilsson	2020
Martina Sjögren	2020

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 11:3 och Bagaregården 11:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda sammanhängande byggnader med 32 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1921 och 1929. Fastigheternas adresser är Waernsgatan 1 A-C, 3 A-C samt 5 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 2 lokaler samt 5 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	8	11	9	1	1

Total tomtarea:	1 964 kvm
Total bostadsarea:	2 791 kvm
- varav bostadsrättsarea: *	2 717 kvm
- varav hyresrättsarea:	74 kvm
Total lokalarea: **	81 kvm

* Föreningen har under 2019 utfört en uppmätning på en lägenheterna i samband med byggnation av terrass. Enligt uppmätningen hade lägenhetens yta minskat med 1 kvm.

** Föreningen har under 2019 utfört en uppmätning på en av lokalerna. Enligt tidigare uppgifter var lokalen 58 kvm och enligt uppmätningen är lokalens korrekta yta 51 kvm.

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Carl Antti	30 kvm	Tillsvidare/6 mån
Charlotta Eidenskog *	51 kvm	2020-01-31/Uppsagd

* Från och med 2020-02-01 hyrs lokalen av Inredningsexperterna i Lindome AB. Kontraktet löper till och med 2023-01-31 och förlängs med 36 månader om inte uppsägning sker.

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Fix Cleaning Service *	Städning
Telenor	Digital-tv
Ownit Broadband	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedyrsbekämpning

* Avtalet med Fix Cleaning Service sades upp till och med 2019-04-30. Därefter hanteras städning av de boende.

14

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 148 kr och planerat underhåll för 187 343 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen utfört montering av sju dörrstängare, installation av kodlås till soprum, målning av väggar och golv i källare, montering av ny belysning i källare och soprum inklusive utrymningsskyltar samt iordningsställande av ny gemensamhetslokal. Dessutom har föreningen utfört uppfräschning av tvättstuga och köpt in en ny torktumlare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-26 av Huskonsulterna i Göteborg.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 207 827 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 72 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Uppmärkning av avstängningsventiler	2020
Byte av dåliga avstängningsventiler	2020
Översyn av skorstenar	2020
Byte av elementtermostater	2020

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Montering av sju dörrstängare	2019
Installation av kodlås till soprum	2019
Målning av väggar och golv i källare	2019
Montering av ny belysning i källare och soprum inkl utrymningsskyltar	2019
Iordningställande av ny gemensamhetslokal i källaren 5 A	2019
Uppfräschning av tvättstuga	2019
Ny torktumlare	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Brandskyddskontroll av rökkanaler	2019
Provtryckning av rökkanaler	2019
OVK-besiktning	2018
Brandskyddskontroll	2017
Sotning av rökkanaler	2017
Garantibesiktning av fönster och fasad efter renovering 2015	2017
Färdigställande av fasad- och fönsterrenovering	2016
Målning av ytskikt i lokal i samband med upplåtelse	2016
Ny spis i hyreslägenhet	2016
Målning av ytskikt i tvättstuga och rum utanför tvättstuga	2016
Ny avfuktare till toskrummet	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11:e april 2019. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

14

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50 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 den 1:e juli 2009 då avgifterna höjdes med 3 %.

Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna fortsatt vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 635	1 592	1 667	1 550
Resultat efter finansiella poster	123	281	141	-159
Förändring av underhållsfond	20	161	208	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	380	405	218	126
Soliditet %	72	72	72	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	535	529	529	529
Bostadshyra kr / kvm	985	970	924	924
Driftskostnad, kr / kvm	243	239	298	268
Ränta, kr / kvm	27	19	25	30
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	72	72	72	34
Lån, kr / kvm	3 243	3 281	3 329	3 377
Snittränta (%)	0,84	0,59	0,76	0,89

* Differens mellan åren 2018 och 2019 beror på att föreningen under 2018 upplåtit 41 kvm biyta vilket innebär att ytterligare årsavgifter tillkommit från och med 2019-04-14 medan bostadsrättsarean är detsamma.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 455 686	145 000	467 779	-1 842 322	280 826
Disposition enligt föreningsstämma				280 826	-280 826
Avsättning till underhållsfond			207 827	-207 827	
Ianspråktagande av underhållsfond			-187 343	187 343	
Årets upplåtelser	3 250				
Årets kapitaltillskott		2 500			
Ombokning upplåtelseavgift	130 000	-130 000			
Årets resultat					123 140
Vid årets slut	26 588 936	17 500	488 263	-1 581 980	123 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 561 496
Årets resultat före fondförändring	123 140
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 827
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 343
Summa över/underskott	-1 458 840

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 458 840**

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

HE

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 598 709	1 581 014
Övriga rörelseintäkter	3	36 132	11 276
Summa rörelseintäkter		1 634 841	1 592 290
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-939 202	-777 469
Övriga externa kostnader	7	-173 151	-151 026
Personalkostnader	8	-47 311	-46 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-277 323	-284 850
Summa rörelsekostnader		-1 436 987	-1 259 538
Rörelseresultat		197 854	332 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 557	3 820
Räntekostnader		-78 271	-55 746
Summa finansiella poster		-74 714	-51 926
Resultat efter finansiella poster		123 140	280 826
Årets resultat		123 140	280 826

16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 943 347	32 204 804
Inventarier, maskiner och installationer	11	90 615	106 481
Summa materiella anläggningstillgångar		32 033 962	32 311 285
Summa anläggningstillgångar		32 033 962	32 311 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 740	-
Övriga fordringar		58 952	88 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 277	50 527
Summa kortfristiga fordringar		112 969	138 757
Kassa och bank	13	3 224 170	2 851 998
Summa omsättningstillgångar		3 337 139	2 990 755
SUMMA TILLGÅNGAR		35 371 101	35 302 040

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 588 936	26 455 686
Kapitaltillskott		17 500	145 000
Underhållsfond		488 263	467 779
Summa bundet eget kapital		27 094 699	27 068 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 581 980	-1 842 322
Årets resultat		123 140	280 826
Summa fritt eget kapital		-1 458 840	-1 561 496
Summa eget kapital		25 635 859	25 506 969
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 175 098	9 312 530
Summa långfristiga skulder		9 175 098	9 312 530
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	137 432	137 432
Leverantörsskulder		160 618	81 303
Skatteskulder		2 673	3 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	259 421	259 844
Summa kortfristiga skulder		560 144	482 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 371 101	35 302 040

ME

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	197 854	332 752
Avskrivningar	277 323	284 850
	475 177	617 602
Erhållen ränta	3 557	3 820
Erlagd ränta	-78 271	-55 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	400 463	565 676
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	25 788	-5 692
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	77 603	-4 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 854	555 221
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelser	3 250	130 000
Årets kapitaltillskott	2 500	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 750	145 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-137 432	-137 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 432	-137 432
Årets kassaflöde	372 172	562 789
Likvida medel vid årets början	2 851 998	2 289 209
Likvida medel vid årets slut	3 224 170	2 851 998

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

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

KE

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad

120 år

-Ombyggnad/nybyggnad

40 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Maskiner och andra tekniska anläggningar

10 år

-Installationer

10 år

KL

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 447 825	1 436 220
Hyror bostäder	72 608	71 808
Hyror lokaler	71 976	66 278
Övriga objekt	6 300	6 708
Summa	1 598 709	1 581 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	2 340	2 340
Överlåtelseavgifter	1 138	1 138
Övriga intäkter *	32 654	7 798
Summa	36 132	11 276

* Av intäkten avser 22 500 kr provtryckning av rökkanaler och 5 220 kr brandskyddskontroll av rökkanaler, vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	5 188	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 124	7 419
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 182	3 765
VA & sanitet, installationer	3 685	1 360
Värme, installationer	1 740	-
El, installationer	-	8 372
Huskropp	-	15 625
Markytor	9 780	-
Vattenskador	9 449	6 743
Summa	53 148	43 284

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 465	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 844	-
El, installationer	119 284	-
Huskropp, övrigt	-	46 875
Summa	187 343	46 875

148

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 884	48 724
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	3 416
Städning	10 285	30 249
Besiktningsskostnader *	26 250	11 250
Snöröjning	11 250	-
Förbrukningsinventarier	-	2 495
Förbrukningsmaterial	14 523	3 912
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 604	4 184
El	46 649	48 390
Uppvärmning	260 973	284 987
Vatten och avlopp	77 261	69 718
Avfallshantering	73 167	62 336
Försäkringar	19 747	19 364
Systematiskt brandskyddsarbete **	5 222	-
Kabel-TV	42 296	40 685
Internet	57 600	57 600
Summa	698 711	687 310

* Av kostnaden 2019 avser 22 500 kr provtryckning av rökkanaler, vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter. Intäkten återfinnes under not 3 Övriga rörelseintäkter.

** Kostnaden 2019 avser brandskyddskontroll av rökkanaler, vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter. Intäkten återfinnes under not 3 Övriga rörelseintäkter.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 458	45 395
Tele och post	1 870	1 870
Ekonomisk förvaltning	56 684	55 624
Övriga förvaltningskostnader	16 060	20 730
Revision	15 325	17 550
Jurist- och advokatkostnader	4 791	-
Bankkostnader	891	574
IT-tjänster	1 244	1 948
Övriga externa tjänster	45 486	950
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 760	4 660
Övriga externa kostnader	2 582	1 725
Summa	173 151	151 026

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Summa	36 000	36 000
Sociala avgifter	11 311	10 193
Summa	47 311	46 193

FE

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	261 457	261 457
Inventarier, maskiner och installationer	15 866	23 393
Summa	277 323	284 850

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 296 562	24 296 562
-Mark	10 741 035	10 741 035
	35 037 597	35 037 597
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	35 037 597	35 037 597
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 832 793	-2 571 336
	-2 832 793	-2 571 336
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-261 457	-261 457
	-261 457	-261 457
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 094 250	-2 832 793
 Redovisat värde	31 943 347	32 204 804
 <i>Varav</i>		
Byggnader	21 202 312	21 463 769
Mark	10 741 035	10 741 035
 Taxeringsvärden		
Bostäder	70 400 000	50 400 000
Lokaler	482 000	594 000
Totalt taxeringsvärde	70 882 000	50 994 000
<i>Varav byggnader</i>	31 128 000	27 011 000

KE

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	306 548	306 548
	<u>306 548</u>	<u>306 548</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	306 548	306 548
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-200 067	-176 674
	<u>-200 067</u>	<u>-176 674</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 394	-23 393
-Korrigerering avskrivningar	7 528	-
	<u>-15 866</u>	<u>-23 393</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-215 933	-200 067
 Redovisat värde	90 615	106 481

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	20 534	19 747
Förutbetalda kostnader	31 743	30 780
Summa	52 277	50 527

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 193 639	1 824 994
Placeringskonto SBAB	1 030 531	1 027 004
Summa	3 224 170	2 851 998

14

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	137 432	137 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 175 098	549 728
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 762 802
Summa	9 312 530	9 449 962

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	9 312 530	9 449 962
Summa	9 312 530	9 449 962

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB *	0,92 %	2021-01-28	2 735 473	-	62 180	2 673 293
SEB *	0,86 %	2021-05-28	1 841 545	-	17 408	1 824 137
SEB *	0,86 %	2021-05-28	2 953 040	-	29 088	2 923 952
SEB *	0,86 %	2021-05-28	1 919 904	-	28 756	1 891 148
Summa			9 449 962	-	137 432	9 312 530

* Lånen är kapitalbundna till och med angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	47 311	47 311
Upplupna räntekostnader	852	2 376
Förutbetalda intäkter	110 025	108 186
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 300
Upplupna driftskostnader	85 233	85 671
Summa	259 421	259 844

192

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 674 000	11 674 000
Summa ställda säkerheter	11 674 000	11 674 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

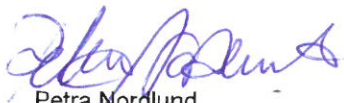
Göteborg, 2020-03-15



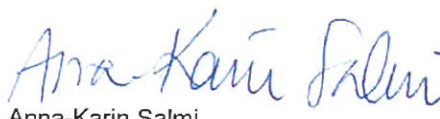
Kristian Lundberg
Styrelseordförande



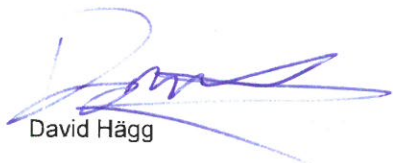
Eric Lundkvist



Petra Nordlund



Anna-Karin Salmi



David Hägg

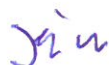


Jacob Andrén



Johan Halvarsson De Maar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Waernsgatan 1-5

Organisationsnummer 769605-6584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2019. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/3 2020



Kjell Eriksson

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 driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

