

# Brf Waernsgatan 1-5

Årsredovisning 2020





Årsredovisning för  
**Brf Waernsgatan 1-5**  
769605-6584  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

y

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Waernsgatan 1-5, 769605-6584, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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>
Johan Halvarsson De Maar	Ordförande	2021
Eric Lundkvist	Sekreterare	2021
Petra Nordlund	Kassör	2021
Anna-Karin Salmi	Ledamot	2021
Carina Stuchly	Ledamot	2021
David Hägg	Ledamot	2021
Jonathan Liljegren	Ledamot	2021

##### Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström,		
Adact Revisorer och Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2021

##### Valberedning

Frida Nilsson	2021
Martina Sjögren	2021

#### Firmateckning

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

28/4

### 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

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Carl Antti	30 kvm	Tillsvidare/6 mån
Inredningsexperterna i Lindome AB *	51 kvm	2023-01-31/36 mån

\* Till och med 2020-01-31 hyrdes lokalen av Charlotta Eidenskog.

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-tv
Ownit Broadband	Internet och digital-tv
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor *	Skadedjursbekämpning

\* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 87 118 kr och planerat underhåll för 596 300 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen renovering av lokal inför byte av lokalhyresgäst, montering av skorstenakupor samt målning av plåt på skorstenar, putsning och målning av sockel, målning och iordningsställande av verktygsförråd, byte av fönster i trapphus samt byte av tvättmaskin.

### 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 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 72 kr per kvm.

### Planerat underhåll

	År
Uppmärkning av avstängningsventiler	2021
Byte av dåliga avstängningsventiler	2021
Byte av elementtermostater	2021
Undersökning samt renovering av stammar	2021-2025
Målning av fönster, fönsterdörrar och entrédörrar	2023
Målning av fasader	2023
Rengöring av tak	2023
Byte av tvättmaskiner	2023
OVK-besiktning	2024

### Sammanställning utförda åtgärder

	År
Renovering av lokal inför byte av lokalhyresgäst	2020
Montering av skorstenakupor samt målning av plåt på skorstenar	2020
Putsning och målning av sockel mot 3 A	2020
Målning och iordningsställande av verktygsförråd i källaren 1 C	2020
Byte av fönster i trapphus	2020
Ny tvättmaskin	2020
Montering av nytt brytskydd på ytterdörr mot 5 B	2020
Lagning av avloppsstam i 1 C samt avloppsrör i marken i barnvagnsförråd	2020
Asfaltering av barnvagnsförråd	2020
Rensning av hängrännor	2020
Montering av sju dörrstängare	2019
Energideklaration	2020
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
Iordningsställande av ny gemensamhetslokal i källaren 5 A	2019
Uppfräschning av tvättstuga	2019
Ny torktumlare	2019
OVK-besiktning	2019
Brandskyddskontroll av rökanaler	2019
Provtryckning av rökanaler	2019
OVK-besiktning	2018
Brandskyddskontroll	2017
Sotning av rökanaler	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

4 78

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-04-16. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

### Covid-19

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

## Styrelsens ord

Under 2020 har styrelsen omförhandlat avtalen för kabel-tv, digital-tv och bredband, vilket resulterade i bland annat högre hastighet till samma kostnad. Dessutom har styrelsen omförhandlat och bundit samtliga av föreningens lån till en förmånlig ränta som löper till och med 2025.

Utöver dessa omförhandlingar har styrelsen med hjälp av konsulter fortsatt utredningen gällande föreningens andelstal och insatser. Utredningen har resulterat i kompletta underlag samt förslag till nya stadgar och ny beräkningsgrund för årsavgifterna, vilka kommer att behandlas på föreningsstämmor under 2021.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga 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 2009-07-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Avseende 2021 har styrelsen beslutat att 2021-07-01 sänka årsavgifterna med 6 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 640	1 635	1 592	1 667
Resultat efter finansiella poster	-273	123	281	141
Förändring av underhållsfond	-277	20	161	208
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	287	380	405	218
Soliditet %	73	72	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	535	535	529	529
Bostadshyra kr / kvm	1 003	985	970	924
Driftskostnad, kr / kvm	222	243	239	298
Ränta, kr / kvm	31	27	19	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	72	72	72	72
Lån, kr / kvm	3 195	3 243	3 281	3 329
Snittränta (%)	0,96	0,84	0,59	0,76

\* 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.

M  
28



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 588 936</b>	<b>17 500</b>	<b>488 263</b>	<b>-1 581 980</b>	<b>123 140</b>
Disposition enligt föreningsstämma				123 140	-123 140
Avsättning till underhållsfond			207 827	-207 827	
Ianspråktagande av underhållsfond			-484 734	484 734	
Årets resultat					-272 634
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 588 936</b>	<b>17 500</b>	<b>211 356</b>	<b>-1 181 933</b>	<b>-272 634</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 458 840
Årets resultat före fondförändring	-272 634
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 827
Årets ianspråktagande av underhållsfond	484 734
Summa över/underskott	-1 454 567

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 454 567**

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

*h*  
*h*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 611 105	1 598 709
Övriga rörelseintäkter	3	28 409	36 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 639 514</b>	<b>1 634 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 322 304	-939 202
Övriga externa kostnader	7	-174 187	-173 151
Personalkostnader	8	-47 309	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-282 971	-277 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 826 771</b>	<b>-1 436 987</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-187 257</b>	<b>197 854</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 151	3 557
Räntekostnader		-88 528	-78 271
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 377</b>	<b>-74 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-272 634</b>	<b>123 140</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-272 634</b>	<b>123 140</b>

M

38

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	31 681 890	31 943 347
Inventarier, maskiner och installationer	11	69 101	90 615
Summa materiella anläggningstillgångar		31 750 991	32 033 962
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 750 991	32 033 962
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 740
Övriga fordringar		61 939	58 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56 199	52 277
Summa kortfristiga fordringar		118 138	112 969
<b>Kassa och bank</b>	13	2 980 954	3 224 170
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 099 092	3 337 139
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		34 850 083	35 371 101

✓  
JL

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 588 936	26 588 936
Kapitaltillskott		17 500	17 500
Underhållsfond		211 356	488 263
Summa bundet eget kapital		26 817 792	27 094 699
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 181 933	-1 581 980
Årets resultat		-272 634	123 140
Summa fritt eget kapital		-1 454 567	-1 458 840
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 363 225</b>	<b>25 635 859</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14, 15	9 037 666	9 175 098
Summa långfristiga skulder		9 037 666	9 175 098
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	137 432	137 432
Leverantörsskulder		57 340	160 618
Skatteskulder		3 655	2 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	250 765	259 421
Summa kortfristiga skulder		449 192	560 144
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 850 083</b>	<b>35 371 101</b>

h

Je

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-187 257	197 854
Avskrivningar	282 971	277 323
	<b>95 714</b>	<b>475 177</b>
Erhållen ränta	3 151	3 557
Erlagd ränta	-88 528	-78 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>10 337</b>	<b>400 463</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 169	25 788
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-110 952	77 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-105 784</b>	<b>503 854</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelser	-	3 250
Årets kapitaltillskott	-	2 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>5 750</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-137 432	-137 432
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-137 432</b>	<b>-137 432</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-243 216</b>	<b>372 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 224 170</b>	<b>2 851 998</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 980 954</b>	<b>3 224 170</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

##### **Byggnader**

-Byggnad	120 år
-Ombyggnad/nybyggnad	40 år

##### **Inventarier, maskiner och installationer**

-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
-Installationer	10 år

V

2

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 452 312	1 447 825
Hyror bostäder	73 552	72 608
Hyror lokaler	80 941	71 976
Hyror förråd	4 000	6 000
Balkongtillägg	300	300
<b>Summa</b>	<b>1 611 105</b>	<b>1 598 709</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	3 690	2 340
Överlåtelseavgifter	2 326	1 138
Andrahandsuthyrmingsavgifter	5 532	-
Övriga intäkter *	4 604	32 654
Ersättning från lokalhyresgäst efter renovering	12 257	-
<b>Summa</b>	<b>28 409</b>	<b>36 132</b>

\* Av intäkten 2019 avser 22 500 kr provtryckning av rökkanaler och 5 220 kr brandskyddskontroll av rökkanaler, vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter. Kostnaden återfinns i not 6 till resultaträkningen.

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	3 950	5 188
Lokaler	855	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 124
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 875	17 182
Övrigt, gemensamma utrymmen *	10 843	-
VA & sanitet, installationer	18 560	3 685
Värme, installationer	-	1 740
Huskropp	15 000	-
Markytor	-	9 780
Vattenskador	36 035	9 449
<b>Summa</b>	<b>87 118</b>	<b>53 148</b>

\* Kostnad 2020 avser diverse jobb med tak och handledare.

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	111 566	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 238	25 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	40 465
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 030	1 844
El, installationer	-	119 284
Huskropp, tak	375 000	-
Huskropp, fasader	20 046	-
Huskropp, fönster	45 420	-
<b>Summa</b>	<b>596 300</b>	<b>187 343</b>

M J

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 548	48 884
Städning *	6 500	10 285
Besiktningsskostnader **	9 000	26 250
Snöröjning	8 250	11 250
Förbrukningsmaterial	11 602	14 523
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 834	4 604
El	38 500	46 649
Uppvärmning	248 210	260 973
Vatten och avlopp	76 681	77 261
Avfallshantering	60 022	73 167
Försäkringar	20 534	19 747
Systematiskt brandskyddsarbete ***	3 630	5 222
Kabel-tv	42 975	42 296
Internet och digital-tv	57 600	57 600
<b>Summa</b>	<b>638 886</b>	<b>698 711</b>

\* Kostnad 2020 avser flyttstäd i samband med byte av lokalyresgäst.

\*\* Kostnad 2020 avser energideklaration. Kostnad 2019 avser OVK-besiktning (3 750 kr) samt provtryckning av rökkanaler (22 500 kr), vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter. Intäkten återfinns i not 3 till resultaträkningen.

\*\*\* Kostnad 2019 avser brandskyddskontroll av rökkanaler, vilket vidarefakturerats till berörda lägenheter. Intäkten återfinns under not 3 till resultaträkningen.

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	6 172	23 458
Tele och post	1 870	1 870
Förvaltningskostnader	67 742	72 744
Revision	10 875	15 325
Jurist- och advokatkostnader	1 369	4 791
Bankkostnader	1 036	891
IT-tjänster	1 948	1 244
Övriga externa tjänster **	76 125	45 486
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 350	4 760
Övriga externa kostnader	700	2 582
<b>Summa</b>	<b>174 187</b>	<b>173 151</b>

\* Kostnad 2020 och 2019 avser inköp av utemöbler samt möbler till föreningens hobbyrum.

\*\* Kostnad 2020 och 2019 avser konsultarvode för utredning av andelstal.

## 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	36 000	36 000
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
Sociala avgifter	11 309	11 311
<b>Summa</b>	<b>47 309</b>	<b>47 311</b>

4 21



## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	261 457	261 457
Inventarier, maskiner och installationer	21 514	15 866
<b>Summa</b>	<b>282 971</b>	<b>277 323</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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>		
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>35 037 597</b>	<b>35 037 597</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 094 250	-2 832 793
	-3 094 250	-2 832 793
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-261 457	-261 457
	-261 457	-261 457
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 355 707</b>	<b>-3 094 250</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>31 681 890</b>	<b>31 943 347</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 940 855	21 202 312
Mark	10 741 035	10 741 035
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	70 400 000	70 400 000
Lokaler	482 000	482 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>70 882 000</b>	<b>70 882 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<b>31 128 000</b>	<b>31 128 000</b>

4  
28

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangering inventarier, maskiner och installationer	-26 104	-
	<u>-26 104</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>280 444</b>	<b>306 548</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-215 933	-200 067
	<u>-215 933</u>	<u>-200 067</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 514	-23 394
-Utrangering inventarier, maskiner och installationer	26 104	-
-Korrigerig avskrivningar	-	7 528
	<u>4 590</u>	<u>-15 866</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-211 343</b>	<b>-215 933</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>69 101</b>	<b>90 615</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	21 967	20 534
Förutbetalda kostnader	<u>34 232</u>	<u>31 743</u>
<b>Summa</b>	<b>56 199</b>	<b>52 277</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 947 331	2 193 639
Placeringskonto SBAB	<u>1 033 623</u>	<u>1 030 531</u>
<b>Summa</b>	<b>2 980 954</b>	<b>3 224 170</b>

V

28

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	137 432	137 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 037 666	9 175 098
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 175 098</b>	<b>9 312 530</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 175 098	9 312 530
<b>Summa</b>	<b>9 175 098</b>	<b>9 312 530</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,70 %	2025-12-28	2 673 293	-	62 180	2 611 113
SEB	0,70 %	2025-12-28	1 824 137	-	17 408	1 806 729
SEB	0,70 %	2025-12-28	2 923 952	-	29 088	2 894 864
SEB	0,70 %	2025-12-28	1 891 148	-	28 756	1 862 392
<b>Summa</b>			<b>9 312 530</b>	<b>-</b>	<b>137 432</b>	<b>9 175 098</b>

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	47 311	47 311
Upplupna räntekostnader	14	852
Förutbetalda intäkter	115 090	110 025
Upplupna revisionsarvoden	11 250	16 000
Upplupna driftskostnader	77 100	85 233
<b>Summa</b>	<b>250 765</b>	<b>259 421</b>

## Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen höll 2021-01-20 en extra föreningsstämma där utredningen gällande föreningens andelstal, insatser, beräkningsgrunden för årsavgifterna samt förslaget till nya stadgar behandlades. Samtliga punkter röstades igenom och förslaget om nya stadgar kommer att behandlas på ytterligare en föreningsstämma innan det verkställs.

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.

4  
JK

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 674 000	11 674 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 674 000</b>	<b>11 674 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-02-25



Johan Halvarsson De Maar  
Styrelseordförande



Eric Lundkvist



Petra Nordlund

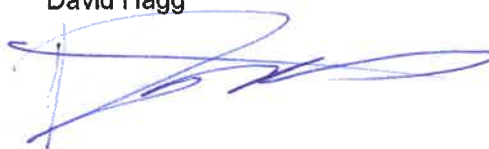


Anna-Karin Salmi



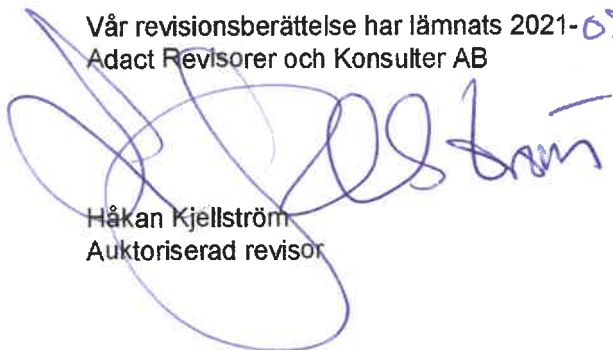
Carina Stuchly

David Hägg



Jonathan Liljegren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05  
Adact Revisorer och Konsulter AB



Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Waernsgatan 1-5  
Org.nr. 769605-6584

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Waernsgatan 1-5s 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Brf Waernsgatan 1-5 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 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 bolagets 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*

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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. 4

## **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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Brf Waernsgatan 1-5 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 5 mars 2021

Håkan Kjellström  
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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

