

Brf Göteborgshus 65

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Göteborgshus 65
716443-9916
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 65, 716443-9916, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 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>
Eva Hansson	Ordförande	2020
Margareta Widestam	Ledamot	2020
May Kjellsson	Ledamot	2020
Malin Idoffsson	Ledamot	2021
Michael Lundell	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Sven-Åke Karlsson	Suppleant	2020
Maria Ericson	Suppleant	2021
Helena Begorgis	Suppleant	2020
Marcus Lagerstedt	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Oskar Bengtsson	Föreningsvald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter

Ann-Christine Sjögren	Revisorssuppleant	2020
-----------------------	-------------------	------

Valberedning

Johan Henningson	Sammanställande	2020
Susanne Lindblom		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Göteborg Järnbrott 21:1, 32:1 samt 33:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtterna löper ut 2022-10-14, 2023-02-10 samt 2022-12-16. Byggnaderna innefattar 208 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheterna är belägna på Antenngatan 11-37, 30-36 samt Mottagaregatan 10 och 12.

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 44 garageplatser, 73 parkeringsplatser, 72 förråd samt 9 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Total tomtarea:	34 750 kvm
Total bostadsarea:	12 715 kvm
Total lokalarea:	18 kvm
Total garagearea:	969 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Anitta Nilerosen AB	18 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Städning
Green Landscaping	Utemiljö
Com Hem	TV & bredband
Göteborg Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
CPG	Fastighetsjour
Göteborgs Stad	Avfallshantering rest- och matavfall
Veolia	Avfallshantering sorterat avfall
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Velco West	Serviceavtal värmesystem
Cleanpipe	Serviceavtal högtrycksspolning
Certego	Leasing låssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 557 745 kr och planerat underhåll för 7 085 335 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har följande underhåll utförts:

- Utbyte torktumlare på Mottagaregatan 10
- Utbyte tvättmaskin på Antennngatan 23
- Montering av brytskydd på yttre källardörrar
- Installation av portlås
- Radonmätning
- Montering av nya utemöbler
- Markarbeten enligt följande:
 - byte av spygatt anslutande dagvattenledning m.m. på Antennngatan 11, 13, 15B o C, 17, 19B, 21, 25, 27, 31B, 33, 35, 37 och 36
 - lagning pga sättningar utanför port 37E
 - markjustering vid ingång till soprum på Mottagaregatan 10

Dessutom pågår fasadprojekt där samtliga fasader går över och målningsbehandlas. Även fönster och balkonger åtgärdas i denna entreprenad som är planerad att avslutas hösten 2020.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-06-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 174 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Kommande planerat underhåll

	<u>År</u>
Markarbeten	2020
- dränering Antennngatan 13, 21 (spygatt redan bytt)	
- byte av spygatt Antennngatan 29, 30 och 36	
Fasadrenovering återstående byggnader	2020

Tidigare utfört underhåll

Byte till LED-belysning (port-, stolp- och gavelbelysning)	2018
Underhåll av lekplatser	2018
Dränering utefter 27 A-B	2018
Besiktning och spolning av spillvattenledningar på 27 A-B, 37 E-F och 11 A-B	2018
Brandvarnare i samtliga källare och trappuppgångar	2018
Byte av 1 expansionskärl	2018
Klimatskalsbesiktning	2017
Separat besiktning av samtliga tak	2017
Besiktning av samtliga balkonger	2017
Renovering/underhåll av samtliga lekplatser	2017
Målning av samtliga entrédörrar på radhusen	2017
Nya förrådsdörrar på radhusens trädgårdsförråd	2017
Besiktning och spolning av spillvattenledning 30-36	2017
Besiktning av avlopps- och vattenledning utanför 33 A-B pga sättningar	2017
Byte avloppsledning på 33 A-B	2017
Reparation av betongmurar vid tre källarnedgångar	2017
Installation av vindmätare för höjning av komfort i lägenheterna och en jämnare temperatur	2017
Ny golvbeläggning i samtliga soprum	2017
Renovering av ytbeläggning trappor i uppgångar	2017
Byte av 1 st expansionskärl	2017

Ad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ordföranden har ordet

I skrivande stund känns det lite sorgligt att lämna arbetet i styrelsen, vilket jag nu gör vid 2020 års föreningsstämma. Det har varit fantastiskt inspirerande år i styrelsen. Tro det eller ej, men det har blivit 10 år som ordförande! Så nu är det verkligen hög tid att någon annan axlar ordförandeposten!

Under 2019 har mycket underhåll blivit utfört och mer väntas under 2020 och framöver. En kort sammanställning finner du här i årsredovisningen.

Fasadrenoveringen löper på - uppstart blir det igen då det blir väder för målning. Information kommer i god tid. Renoveringen har blivit ett rejält lyft för våra fastigheter, vilket jag tror och hoppas alla tycker!

Jag vill rikta ett varmt tack till övriga i styrelsen, både nu sittande och tidigare styrelsemedlemmar - det har varit väldigt trevligt och lärorikt att få arbeta tillsammans med er allihop genom åren.

Jag kan inte annat heller än att upprepa det jag sade i förra årsredovisningen om vår förvaltare Bredablick - det har känts väldigt tryggt att ha er vid rodret!

Och för alla er entreprenörer som arbetat för oss - ett stort tack!

Alla medlemmar icke att förglömma! Tack för visat förtroende under dessa år!

Vi syns!

Med vänliga hälsningar
Eva Hansson

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 21 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 6 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 8 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 280 medlemmar.
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 283 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 januari 2014 då avgifterna höjdes med 6%.
Föreningens styrelse har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad för 2020.

Anledningen till föreningens minusresultat 2019 (-3 111 413 kr) beror på kostnaden för det stora underhåll som har utförts under året. Eftersom föreningen följer K2-regelverket kostnadsförs allt underhåll det året det utförs. Årets resultat ger därför en missvisande bild över den ekonomiska ställningen.

EH

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	12 827	12 833	12 797	12 943
Resultat efter finansiella poster	-3 111	3 210	1 515	1 842
Förändring av underhållsfond	-4 911	1 135	218	1 840
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 056	3 328	2 546	1 252
Soliditet %	22	24	21	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	810	810	810	810
Driftskostnad, kr / kvm	393	380	319	327
Ränta, kr / kvm	101	106	137	186
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	167	236	204
Lån, kr / kvm	6 139	6 242	6 378	6 615
Snittränta (%)	1,64	1,69	2,15	2,81

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 balansomsättning.

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	11 562 049	9 919 865	1 078 387	3 210 348
Disposition enligt föreningsstämma			3 210 348	-3 210 348
Avsättning till underhållsfond		2 174 000	-2 174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 085 335	7 085 335	
Årets resultat				-3 111 413
Vid årets slut	11 562 049	5 008 530	9 200 070	-3 111 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 288 735
Årets resultat före fondförändring	-3 111 413
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 174 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	7 085 335
Summa över/underskott	6 088 657

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 088 657**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 912 017	10 886 741
Övriga rörelseintäkter	3	1 915 332	1 946 163
Summa rörelseintäkter		12 827 349	12 832 904
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-12 642 356	-6 413 614
Övriga externa kostnader	7	-603 771	-528 730
Personalkostnader	8	-191 740	-122 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 256 371	-1 252 850
Summa rörelsekostnader		-14 694 238	-8 317 341
Rörelseresultat		-1 866 889	4 515 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 891	8 706
Räntekostnader		-1 280 367	-1 343 873
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		29 952	29 952
Summa finansiella poster		-1 244 524	-1 305 215
Resultat efter finansiella poster		-3 111 413	3 210 348
Årets resultat		-3 111 413	3 210 348

att

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	98 220 586	99 469 913
Inventarier, maskiner och installationer	11	24 655	31 699
Pågående nyanläggningar	10	-	19 700
Summa materiella anläggningstillgångar		98 245 241	99 521 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		-	312 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	312 200
Summa anläggningstillgångar		98 245 241	99 833 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		151	15 667
Övriga fordringar		142 885	114 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	531 517	471 522
Summa kortfristiga fordringar		674 553	601 587
<i>Kassa och bank</i>	13	4 113 127	6 867 096
Summa omsättningstillgångar		4 787 680	7 468 683
SUMMA TILLGÅNGAR		103 032 921	107 302 195

ott

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		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		5 008 530	9 919 865
Summa bundet eget kapital		16 570 579	21 481 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 200 070	1 078 387
Årets resultat		-3 111 413	3 210 348
Summa fritt eget kapital		6 088 657	4 288 735
Summa eget kapital		22 659 236	25 770 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	70 539 483	78 030 271
Summa långfristiga skulder		70 539 483	78 030 271
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 633 517	1 453 166
Leverantörsskulder		699 331	726 679
Medlemmarnas reparationsfond		144 965	157 985
Skatteskulder		19 519	-
Övriga skulder		74 280	50 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 262 590	1 113 096
Summa kortfristiga skulder		9 834 202	3 501 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 032 921	107 302 195

cat

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	-1 866 889	4 515 563
Avskrivningar	1 256 371	1 252 850
	-610 518	5 768 413
Erhållen ränta	5 891	8 706
Erlagd ränta	-1 280 367	-1 343 873
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	29 952	29 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 855 042	4 463 198
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-72 966	-198 578
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	152 576	-170 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 775 432	4 094 554
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-35 221
Förändring av pågående nyanläggningar	19 700	-19 700
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	312 200	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	331 900	-54 921
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 389 155	13 325 158
Amortering av låneskulder	-25 699 592	-15 055 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 310 437	-1 730 479
Årets kassaflöde	-2 753 969	2 309 154
Likvida medel vid årets början	6 867 096	4 557 942
Likvida medel vid årets slut	4 113 127	6 867 096

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

ott

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Dränering	39 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	10 301 894	10 301 888
Hyror lokaler	16 200	18 510
Hyror p-platser/garage	470 272	444 648
Övriga objekt	123 651	121 695
Summa	10 912 017	10 886 741

ca

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	339 452	339 452
Uppvärmning	1 513 316	1 513 316
Överlåtelseavgifter	14 994	18 154
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 756	1 895
Övriga intäkter	39 814	73 346
Summa	1 915 332	1 946 163

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	53 656	53 534
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 663	26 078
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	168 211	52 126
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 100	1 188
VA & sanitet, installationer	76 500	237 171
Värme, installationer	19 038	28 401
Ventilation, installationer	631	9 019
El, installationer	5 263	7 192
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 199	-
Övriga installationer	1 395	-
Huskropp	10 784	97 324
Markytor	53 732	18 156
P-platser/garage	1 250	1 687
Vattenskador	130 428	44 627
Skadedjur	894	-
Summa	557 745	576 503

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	77 645	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	228 427
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	80 032	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	35 685
VA & sanitet, installationer	-	427 993
Värme, installationer	-	68 750
Tele/TV/porttelefon, installationer	203 076	-
Huskropp, fasader	5 240 348	-
Markytor	1 484 234	235 866
Summa	7 085 335	996 721

ut

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	332 876	311 316
Teknisk förvaltning	650 856	569 808
Fastighetsförvaltning utöver avtal	388 706	483 783
Städning	-	17 771
Besiktningkostnader	156 888	40 563
Bevakningskostnader	4 225	-
Snöröjning	38 639	46 881
Serviceavtal	176 054	153 021
Förbrukningsinventarier	19 375	22 668
Förbrukningsmaterial	37 865	22 358
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 501	32 520
El	208 921	171 662
Uppvärmning	1 216 597	1 318 189
Vatten och avlopp	464 360	453 237
Avfallshantering	322 219	307 136
Försäkringar	152 935	141 531
Systematiskt brandskyddsarbete	35 900	55 963
Tomträttsavgälder	368 764	368 764
Kabel-TV	-	5 013
Internet	24 953	2 977
Abonnemang porttelefon	20 626	-
Kommunikationskostnader	365 810	315 229
Ersättningar till hyresgäster	206	-
Summa	4 999 276	4 840 390

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	155 633	9 618
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 538	20 531
Frakter och transporter	772	263
Resekostnader	30	-
Representation	-	711
Kontorsmateriel och trycksaker	7 918	11 481
Tele och post	11 861	14 784
Ekonomisk förvaltning	283 080	216 851
Övriga förvaltningskostnader	62 661	72 957
Revision	23 500	30 500
Jurist- och advokatkostnader	6 502	32 852
Bankkostnader	3 584	4 648
IT-tjänster	12 480	675
Övriga externa tjänster	22 271	109 593
Övriga externa kostnader	2 943	3 266
Summa	603 771	528 730

ca

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	128 232	94 938
Föreningsvald revisor	10 694	5 294
Valberedning	11 860	-
Övriga arvoden	3 615	-
Utbildning	4 650	3 031
Summa	159 051	103 262
Sociala avgifter	32 689	18 884
Summa	191 740	122 147

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 185 506	1 185 506
Markanläggningar	63 821	63 822
Inventarier, maskiner och installationer	7 044	3 522
Summa	1 256 371	1 252 850

AA

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 240 419	115 240 419
-Markanläggningar	1 276 425	1 276 425
-Pågående nyanläggningar	19 700	-
	<u>116 536 544</u>	<u>116 516 844</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-19 700	19 700
	<u>-19 700</u>	<u>19 700</u>
	116 516 844	116 536 544
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 217 257	-15 031 751
-Markanläggningar	-829 674	-765 852
	<u>-17 046 931</u>	<u>-15 797 603</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 185 506	-1 185 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-63 821	-63 822
	<u>-1 249 327</u>	<u>-1 249 328</u>
	-18 296 258	-17 046 931
Redovisat värde	98 220 586	99 489 613
<i>Varav</i>		
Byggnader	97 837 656	99 023 162
Markanläggningar	382 930	446 751
Pågående nyanläggningar	-	19 700
Taxeringsvärden		
Bostäder	232 000 000	165 000 000
Lokaler	4 646 000	3 322 000
Totalt taxeringsvärde	236 646 000	168 322 000
<i>Varav byggnader</i>	133 819 000	112 767 000

CA

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 083 053	1 047 832
	<u>1 083 053</u>	<u>1 047 832</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	35 221
	-	<u>35 221</u>
	<u>1 083 053</u>	<u>1 083 053</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 051 354	-1 047 832
	<u>-1 051 354</u>	<u>-1 047 832</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 044	-3 522
	<u>-7 044</u>	<u>-3 522</u>
	<u>-1 058 398</u>	<u>-1 051 354</u>
Redovisat värde	24 655	31 699

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	168 599	152 376
Förutbetalda leasingavgifter	135 983	-
Förutbetalda tomträttsavgifter	92 191	92 191
Övriga förutbetalda kostnader	134 744	226 955
Summa	531 517	471 522

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	5 000	5 000
Transaktionskonto Handelsbanken	4 108 127	4 352 011
Transaktionskonto Swedbank	-	489 385
Placeringskonto SBAB	-	2 020 700
Summa	4 113 127	6 867 096

ca

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 633 517	1 453 166
Förfaller 2-5 år från balansdagen	47 858 878	5 812 664
Förfaller senare än fem år från balansdagen	22 680 605	72 217 607
Summa	78 173 000	79 483 437

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	78 173 000	79 483 437
Summa	78 173 000	79 483 437

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,59 %	2022-03-18	-	18 149 538	792 000	17 357 538
Stadshypotek	1,31 %	2022-12-30	10 378 887	-	-	10 378 887
SBAB	0,97 %	2020-02-07	-	6 239 617	32 100	6 207 517
SBAB	-	-	402 005	-	402 005	-
SBAB	0,69 %	2021-10-11 *	895 000	-	20 000	875 000
SBAB	-	-	2 897 358	-	2 897 358	-
SBAB	0,92 %	2021-08-09	3 875 000	-	250 000	3 625 000
Swedbank	1,50 %	2021-01-25	17 148 453	-	100 000	17 048 453
SBAB	-	-	1 146 786	-	1 146 786	-
SBAB	-	-	2 325 000	-	2 325 000	-
SBAB	-	-	6 752 079	-	6 752 079	-
SBAB	-	-	8 035 993	-	8 035 993	-
SBAB	2,12 %	2025-01-17	22 680 605	-	0	22 680 605
SBAB	-	-	2 946 271	-	2 946 271	-
Summa			79 483 437	24 389 155	25 699 592	78 173 000

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

* Rörlig ränta som justeras var tredje månad.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	16 356	-
Upplupna räntekostnader	56 032	29 272
Förutbetalda intäkter	714 081	673 633
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 500
Upplupna driftskostnader	451 121	383 691
Summa	1 262 590	1 113 096

CA

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

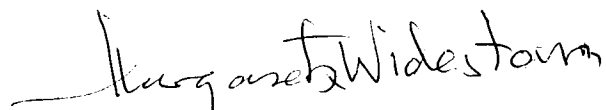
Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
Summa ställda säkerheter	99 948 000	99 948 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-30


Eva Hansson
Styrelseordförande



Margareta Widestam


May Kjellsson


Malin Idoffsson


Michael Lundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15
KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor


Oskar Bengtsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 65, org. nr 716443-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 65 för år 2019.

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 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 65 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2020-05-15

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Oskar Bengtsson
Förtroendevald 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 ianspråkta 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

