
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Drejaren i Göteborg
Org nr: 769621-6725



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drejaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 270 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 76 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Kvillegatan 27-37 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB gällande fram till 2024-06-30.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
29	16	10	25	80

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	42*

*Enligt ekonomisk plan 45 men har byggt om 3 platser till ett säkert förråd för MC och el-cyklar etc.

Total tomtarea	2 566 m ²
Total bostadsarea	5 414 m ²
Total lokalarea	1 503 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 76m²

Årets taxeringsvärde	146 530 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 527 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Medi's Ladies AB	76	2022-01-31

Intäkter från lokalyror utgör ca 2,77 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
KONE AB	Hissar
Telia Sonera AB	Kabel-TV, bredband

Föreningen är medlem Porslinsfabrikens samfällighetsförening som bildades 2012-04-30, verksamheten avser förvaltning av gemensamt garage, sopsug, innergård samt bullerskärmar. Dessutom fördelar samfälligheten ut kostnaderna för vatten.

Porslinsfabrikens samfällighetsförening	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	Fördelning enligt förbr
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	Fördelning enligt förbr
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	Fördelning enligt förbr
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 741 tkr (137 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har tidigare utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer av LED belysning	121 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Runeman	Ordförande	2020
Birgitta Skatt	Sekreterare	2020
Niklas Aronsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gudrun Emilsdottir	Suppleant	2020
Peter Krstanovski	Suppleant	2020
Solveig Bergman	Suppleant	2020
Bengt Gustav Hagman	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göteborg Kpmg	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Inge Andersson	2020
Bengt Eriksson	2020
Jeanette Johansson Young	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Information om kapitalavgift och andelstal 2.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan vid lägenheternas upplåtelse gavs möjligheten att betala olika upplåtelseavgifter på 200 000kr respektive 400 000kr. Uttaget av upplåtelseavgifter minskade årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgiften utöver insatsen, detta då upplåtelseavgifterna minskade föreningens belåning och därmed föreningens räntekostnader. För att möjliggöra att de minskade räntekostnaderna i föreningen endast kommer tillgodo de som betalar upplåtelseavgiften, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal. Har medlem betalat in 400 000kr i upplåtelseavgift så är andelstal 2 lika med 0%. Den som betalade in 200 000kr fick andelstal 0,8850%. Den som inte betalade någon upplåtelseavgift fick andelstal 1,7699%.

Händelser i Brf Drejaren under 2019, och blickar framåt

Styrelsen har haft elva protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2019. Närvarande 30 medlemmar representerande 21 lägenheter.

Nya stadgar

En extrastämma hölls den 2 september för att godkänna våra nya stadgar. De nya stadgarna har en tydligare struktur och är mera lättlästa. De bygger på Riksbyggens mönsterstadgar.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Genomfördes sept 2019 och giltigt besiktningsintyg är uppsatt i entréerna. Nästa kontroll sker om sex år.

Planerat underhåll/aktivitet kommande fem åren

Inget större underhållsarbete är planerat före 2025. Under 2020 ska fasaderna tvättas.

Vi har börjat undersöka möjligheten av att installera en anläggning med solceller på taket.

Ekonomi

Vår strategi är att hålla en långsiktigt stabil ekonomi. Liksom de senaste åren gjordes en extra amortering med en miljon kr vid omläggning av lånen i november. Årsavgiften höjdes med 2%. Samma höjning görs för 2020.

Nytt parkeringsrum

Tre p-platser (92-94) i garaget har gjorts om till ett rum för säker parkering av MC, cyklar, elcyklar och specialfordon.

Laddstationer elbilar

Tillsammans med samfälligheten har vi gjort en enkät bland medlemmarna om behovet/önskemålet av laddmöjligheter i Porslinsfabriken. Behoven och åsikterna går mycket isär.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 041	3 977	3 776	4 135	4 322
Resultat efter finansiella poster	-51	-211	-246	-418	-180
Soliditet %	77	76	76	75	75
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	632	588	681	681
Ränta, kr/m ²	93	94	116	182	216
Lån, kr/m ²	6 410	6 553	6 722	6 916	7 131
Skuldkvot %	11,00	11,00	12,00	12,00	11,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 221 000	9 400 000	1 742 268	-1 905 844	-211 360
Disposition enl. årsstämmobeslut				-211 360	211 360
Reservering underhållsfond			741 000	-741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-50 717
Vid årets slut	140 221 000	9 400 000	2 483 268	-2 858 204	-50 717

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 117 204
Årets resultat	-50 717
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-741 000
Summa	-2 908 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 908 921**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 041 420	3 976 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 266	38 762
Summa rörelseintäkter		4 083 686	4 015 642
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 810 591	-1 910 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 989	-389 504
Personalkostnader	Not 6	-102 762	-96 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 867	-1 320 867
Summa rörelsekostnader		-3 631 209	-3 717 777
Rörelseresultat		452 478	297 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 051	1 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 246	-510 231
Summa finansiella poster		-503 195	-509 225
Resultat efter finansiella poster		-50 717	-211 360
Årets resultat		-50 717	-211 360

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	192 496 349	193 788 480
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	164 894	193 630
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	137 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		192 798 743	193 982 110
Summa anläggningstillgångar		192 798 743	193 982 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		300	1 462
Övriga fordringar	Not 11	64 667	138 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 658	145 810
Summa kortfristiga fordringar		187 625	286 132
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 260 939	1 243 484
Summa kassa och bank		1 260 939	1 243 484
Summa omsättningstillgångar		1 448 564	1 529 616
Summa tillgångar		194 247 307	195 511 726

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	149 621 000	149 621 000	
Fond för yttre underhåll	2 483 268	1 742 268	
Summa bundet eget kapital	152 104 268	151 363 268	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 858 204	-1 905 844	
Årets resultat	-50 717	-211 360	
Summa fritt eget kapital	-2 908 921	-2 117 204	
Summa eget kapital	149 195 347	149 246 064	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 901 276	45 332 165
Summa långfristiga skulder		14 901 276	45 332 165
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 324 567	159 661
Leverantörsskulder		56 554	169 547
Skatteskulder		70 570	70 787
Övriga skulder	Not 14	2 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	696 074	533 501
Summa kortfristiga skulder		30 150 684	933 497
Summa eget kapital och skulder		194 247 307	195 511 726

ctl

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 696 736	2 643 888
Kapitalavgift, andelstal 2	328 717	331 482
Hyror, lokaler	111 864	109 380
Hyror, garage	488 969	492 366
Hyror, p-platser	4 500	5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-55 981	-54 406
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 530	0
Vattenavgifter	235 932	216 701
Elavgifter	230 497	230 353
Debiterad fastighetsskatt	1 716	1 716
Summa nettoomsättning	4 041 420	3 976 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	17 079	16 715
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-70
Övriga rörelseintäkter	20 471	21 217
Försäkringsersättningar	3 539	0
Summa övriga rörelseintäkter	42 266	38 762

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-121 224
Reparationer	-200 435	-157 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 300	-35 270
Samfällighetsavgifter	-355 240	0
Försäkringspremier	-51 772	-47 129
Kabel- och digital-TV	-230 176	-227 463
Obligatoriska besiktningar	-202 710	-59 149
Övriga utgifter, köpta tjänster	-90 568	-276 270
Förbrukningsinventarier	-3 861	-17 531
Vatten	-117 152	-108 236
Fastighetsel	-346 926	-346 702
Uppvärmning	-161 932	-187 914
Förvaltningsarvode drift	-14 518	-326 090
Summa driftkostnader	-1 810 591	-1 910 868

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode för teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel	-322 409	-325 659
IT-kostnader	-3 311	-4 483
Arvode, yrkesrevisor	-20 250	-19 058
Övriga förvaltningskostnader	-23 956	-8 719
Kreditupplysningar	-1 350	-1 715
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 533	-15 534
Representation	0	-4 865
Kontorsmateriel	-3 540	0
Serviceavgifter	-6 870	-6 740
Bankkostnader	-2 770	-2 730
Summa övriga externa kostnader	-396 989	-389 504

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 998	-3 998
Sociala kostnader	-18 764	-17 540
Summa personalkostnader	-102 762	-96 538

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 736	-28 736
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 320 867	-1 320 867

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	155 055 713	155 055 713
Mark	45 300 000	45 300 000
	200 355 713	200 355 713
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 355 713	200 355 713

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-5 275 102	-3 982 971
	-5 275 102	-3 982 971

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 292 131	-1 292 131
	-1 292 131	-1 292 131

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 567 233	-5 275 102
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	193 788 480	195 080 611
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	148 488 480	149 780 611
Mark	45 300 000	45 300 000

Taxeringsvärden

Bostäder	143 000 000	114 000 000
Lokaler	3 530 000	3 527 000

Totalt taxeringsvärde

	146 530 000	117 527 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>98 378 000</i>	<i>85 404 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>48 152 000</i>	<i>32 123 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	287 363	287 363
	287 363	287 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 363	287 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-93 733	-64 996
	-93 733	-64 996
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 737	-28 737
	-28 737	-28 737
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-122 470	-93 733
	-122 470	-93 733
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 470	-93 733
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 893	193 630
Varav		
Installationer	164 893	193 630

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
Årets pågående ombyggnad (nytt förråd klart 2020)	137 500	0
Vid årets slut	137 500	0

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 460	38 119
Momsfordringar	0	1 813
Kortfristiga lånofdringar	23 207	98 927
Summa övriga fordringar	64 667	138 859

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 914	21 093
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 563	105 536
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 181	19 181
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 658	145 810

CCT

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 225 843	45 491 826
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 324 567	-159 661
Långfristig skuld vid årets slut	14 901 276	45 332 165

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,73%	2019-11-13	7 700 000,00	-6 600 000,00	-1 100 000,00	0,00
NORDEA	0,73%	2022-10-19		6 600 000,00	0	6 600 000,00
NORDEA	0,73%	2019-11-14	7 275 294,00	-7 175 294,00	-100 000,00	0,00
NORDEA	0,49%	2020-11-16***	0,00	7 175 294,00	0,00	7 175 294,00
SWEDBANK**	1,29%	2020-12-20***	22 078 660,00	0,00	-46 427,00	22 032 233,00
SWEDBANK	1,35%	2021-12-22	8 437 872,00	0,00	-19 556,00	8 418 316,00
Summa			45 491 826,00	1 000 000,00	2 265 983,00	44 225 843,00

*Senast kända räntesatser

**Lån till avseende för andelstal 2

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 22 078 660kr och NORDEAS lån om 7 175 294kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 983 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 265 983 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 1 063 932 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Det som kvarstår av skulden blir 43 161 911kr

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	2 800	0
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	2 920	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	70 902	69 215
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 643	0
Upplupna elkostnader	37 648	37 992
Upplupna vattenavgifter	29 288	54 118
Upplupna värmekostnader	21 171	22 173
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 978	167 115
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 444	173 888
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	696 074	533 501

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	51 157 000	51 157 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

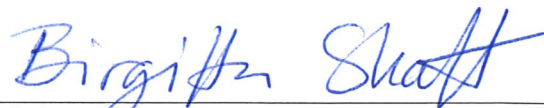
et

Styrelsens underskrifter

2020-04-14 Göteborg
Ort och datum



Bo Runeman



Birgitta Skatt



Niklas Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drejaren i Göteborg, org. nr 769621-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drejaren i Göteborg 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drejaren i Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/4 2020

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Händelser i Brf Drejaren under 2019, och blickar framåt

Styrelsen har haft elva protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2019. Närvarande 30 medlemmar representerande 21 lägenheter.

Nya stadgar

En extrastämma hölls den 2 september för att godkänna våra nya stadgar. De nya stadgarna har en tydligare struktur och är mera lättlästa. De bygger på Riksbyggens mönsterstadgar.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Genomfördes sept 2019 och giltigt besiktningsintyg är uppsatt i entréerna. Nästa kontroll sker om sex år.

Planerat underhåll/aktivitet kommande fem åren

Inget större underhållsarbete är planerat före 2025. Under 2020 ska fasaderna tvättas.

Vi har börjat undersöka möjligheten av att installera en anläggning med solceller på taket.

Ekonomi

Vår strategi är att hålla en långsiktigt stabil ekonomi. Liksom de senaste åren gjordes en extra amortering med en miljon kr vid omläggning av lånen i november. Årsavgiften höjdes med 2%. Samma höjning görs för 2020.

Nytt parkeringsrum

Tre p-platser (92-94) i garaget har gjorts om till ett rum för säker parkering av MC, cyklar, elcyklar och specialfordon.

Laddstationer elbilar

Tillsammans med samfälligheten har vi gjort en enkät bland medlemmarna om behovet/önskemålet av laddmöjligheter i Porslinsfabriken. Behoven och åsikterna går mycket isär.

BRF Drejaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Drejaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860