

Bostadsrättsföreningen Lilla Munken

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING

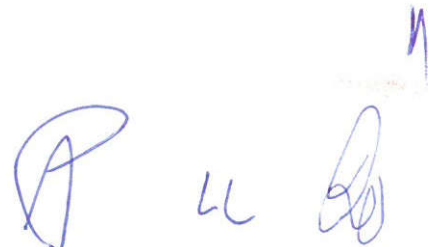


Årsredovisning för
Brf Lilla Munken
769626-1994
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Munken, 769626-1994, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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>
Richard Olsson	Ordförande	2020
Anton Petersson	Ledamot	2020
Johanna Johansson	Ledamot	2020
Lars Lundquister	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Josefine Bergsten	Suppleant	2020
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2020
---	----------------------	------

Valberedning

Björn Hesse	2020
Jens Sundquist	2020

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'N' and several circular or scribbled marks.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kålltorp 85:3 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2027-01-13. Byggnaden är uppförd 1947 och består av 19 lägenheter och 2 lokaler. Fastigheten är belägen på Lilla Munkebäcksgatan 12 A-C samt Ahrenbergsgatan A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 2 lokaler, 2 garageplatser, 18 parkeringsplatser samt 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok
3	15	1

Total tomtarea:	2 457 kvm
Total bostadsarea:	1 028 kvm
- varav bostadsrättsarea:	810 kvm
- varav hyresrättsarea:	218 kvm
Total lokalarea:	130 kvm
Total garagearea:	45 kvm

Lokalförteckning

Verksamhet	Yta	Löptid/Förlängning
Ateljé och café	40 kvm	2022-09-30/36 mån
Skönhetssalong	90 kvm	2022-10-31/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

TJG Service
E.ON
Göteborg Energi
Ragn-Sells
Com Hem
Nomor

Fastighetsskötsel
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Kabel-TV
Skadedjursbekämpning

h
P LL D

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 890 kr och planerat underhåll för 62 448 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2019 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen, uppfräschning av rabatter kring entréer med sjösten och rosenbuskar samt asfaltering.

Föreningen har även under året byggt om två lokaler inför uthyrning samt uppfört en sopstation med källsortering för tidningar, papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Då föreningen följer K3-regelverket har dessa åtgärder aktiverats på balansräkningen och värdet återfinnes i not 10 till balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren.

Dessutom har föreningen under året påbörjat dränering samt att se över möjligheterna för byggnation av balkonger, uteplatser samt etagelägenheter. Värdet för dessa pågående åtgärder återfinnes i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 252 000 kr, vilket motsvarar 218 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2019 uppgår avsättningen till 70 000 kr, vilket motsvarar 60 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Under 2020 kommer styrelsen att fortsätta arbetet med att belysa vissa områden för att öka säkerheten runt fastigheten samt för att skapa ökad trivsel för medlemmarna.

Planerat underhåll:

Byggnation av balkonger, uteplatser och etagelägenheter
Byte av fönster

År
2020
2020

Sammanställning utförda åtgärder:

Byggnation av sopstation
Ombyggnad av lokaler
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
Uppfräschning av rabatter kring entréer med sjösten och rosenbuskar
Asfaltering
Uppsättning av nya informationstavlor i entréerna
Energideklaration
Radonmätning
Stambyte
Byte av lägenhets- och källardörrar till säkerhetsdörrar
Inköp av brandvarnare samt brandsläckare till samtliga trappuppgångar
Inköp av gemensam grill
Inköp av radonpuckar för radonmätning i källarlokalerna
OVK-besiktning

År
2019
2019
2019
2019
2019
2019
2019
2019
2018
2018
2018
2018
2017

h
P LL QD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17:e april 2019 samt extra föreningsstämma den 17:e november 2019 för röstning om fönsterbyte, byggnation av balkonger samt upplåtelse av övre plan till etagelägenheter. Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Under hösten kom det styrelsen tillkänna att en av hyreslägenheterna i huset hyrdes ut i andrahand utan styrelsens medgivande. Efter en dialog med hyresgästen frigjordes lägenheten enligt givna regler och lägenheten kommer att upplåtas som bostadsrätt under första eller andra kvartalet 2020. Föreningen har för avsikt att använda intäkterna från försäljningen till att extraamortera på föreningens lån samt utveckla fastigheten än mer.

Styrelsens ord

Under 2019 har föreningens arbete börjat ta fart för att uppnå vår vision om att bli en av områdets attraktivare föreningar. För att åstadkomma det så har vi kommit en bit in i arbetet kring att utveckla fastighetens utseende, de boendes boendekvalitet samt att skapa en modernare förening. Vi vill utvecklas samtidigt som Munkebäcksallé nu snart står färdigt.

2019 års föreningsstämma och extrastämma gav enhälliga beslut om att vi ska ge medlemmarna möjlighet att utveckla sina bostadsrättslägenheter med en balkong, en uteplats eller att få bygga ut sin lägenhet till etage där det förmås göras. Byggnationen kommer att bekostas av medlemmarna själva och ger ett starkt mervärde för både förening och medlemmar. Styrelsen undersöker också möjligheten till att optimera ytan i föreningen med att på vakanta ytor även bygga enrumslägenheter. Initiativet ligger som grund för att stärka föreningens redan goda ekonomi. I dagsläget arbetar styrelsen tillsammans med arkitekter för att nå ett bygglov i första kvartalet 2020.

h
A LL

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 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:a april 2018 då avgifterna sänktes med 3 %.

Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017*
Rörelsens intäkter	1 141	1 073	659
Resultat efter finansiella poster	-397	-237	-190
Förändring av underhållsfond	8	65	33
Resultat efter fondförändringar	-404	-302	-223
Soliditet %	64	65	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	860	887
Bostadshyra kr / kvm	1 300	1 288	1 288
Driftskostnad, kr / kvm *	434	449	255
Ränta, kr / kvm *	180	153	113
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	60	56	28
Lån, kr / kvm	12 781	12 791	12 791
Snittränta (%) *	1,41	1,20	0,88

* Föreningen förvärvade fastigheten 2017-04-28 vilket resulterar i att jämförelsetalen inte representerar ett helt verksamhetsår.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	28 420 631	98 069	-287 927	-236 553
Disposition enligt föreningsstämma			-236 553	236 553
Avsättning till underhållsfond		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-62 448	62 448	
Årets resultat				-396 711
Vid årets slut	28 420 631	105 621	-532 032	-396 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-524 480
Årets resultat före fondförändring	-396 711
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 448
Summa över/underskott	-928 743

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-928 743**

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

h
A u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 135 048	1 063 081
Övriga rörelseintäkter	3	5 609	10 254
Summa rörelseintäkter		1 140 657	1 073 335
		1 140 657	1 073 335
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-15 890	-6 300
Planerat underhåll	5	-62 448	-
Driftskostnader	6	-502 912	-519 566
Övriga kostnader	7	-125 778	-92 904
Personalkostnader	8	-65 710	-26 284
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-556 568	-487 692
Summa rörelsekostnader		-1 329 306	-1 132 746
Rörelseresultat		-188 649	-59 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter		107	75
Räntekostnader		-208 169	-177 217
Summa finansiella poster		-208 062	-177 142
Resultat efter finansiella poster		-396 711	-236 553
Resultat före skatt		-396 711	-236 553
Årets resultat		-396 711	-236 553

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A', the letters 'LL', and a signature that appears to be 'QJ'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	39 946 388	40 179 736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	206 707	-
		40 153 095	40 179 736
Summa anläggningstillgångar		40 153 095	40 179 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 966	49 493
		49 980	49 507
Kassa och bank	12	2 640 150	2 822 837
Summa omsättningstillgångar		2 690 130	2 872 344
SUMMA TILLGÅNGAR		42 843 225	43 052 080

h

A

LL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 420 631	28 420 631
Underhållsfond		105 621	98 069
		<u>28 526 252</u>	<u>28 518 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 032	-287 927
Årets resultat		-396 711	-236 553
		<u>-928 743</u>	<u>-524 480</u>
Summa eget kapital		<u>27 597 509</u>	<u>27 994 220</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	12 274 891	9 812 391
		<u>12 274 891</u>	<u>9 812 391</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 525 000	5 000 000
Leverantörsskulder		172 581	59 198
Skatteskulder		5 798	2 853
Övriga skulder		7 961	2 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 485	181 312
		<u>2 970 825</u>	<u>5 245 469</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 843 225</u>	<u>43 052 080</u>

4

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	-188 649	-59 411
Avskrivningar	556 568	487 692
	367 919	428 281
Erhållen ränta	107	75
Erlagd ränta	-208 169	-177 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	159 857	251 139
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-473	13 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	200 356	-9 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 740	255 348
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-1 200
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-323 220	-3 749 818
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-206 707	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529 927	-3 751 018
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-12 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 500	-
Årets kassaflöde	-182 687	-3 495 670
Likvida medel vid årets början	2 822 837	6 318 507
Likvida medel vid årets slut	2 640 150	2 822 837

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

V
A LL

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Fönster	50 år
-Säkerhetsdörrar	50 år
-Stambyte	50 år
-Yttertak	40 år
-Ombyggnad lokaler	15 år
-Sopstation	15 år

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	696 588	701 982
Hyror bostäder	283 380	280 680
Hyror lokaler	32 263	-
Hyror p-platser/garage	110 817	80 419
Hyror förråd	12 000	-
Summa	1 135 048	1 063 081

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	1 361	-
Överlåtelseavgifter	1 733	6 259
Övriga intäkter	2 515	3 995
Summa	5 609	10 254

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	9 655	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 300
Huskropp	6 235	-
Summa	15 890	6 300

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 559	-
Markytor	49 889	-
Summa	62 448	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	34 503	31 333
Teknisk förvaltning	56 783	55 581
Besiktningskostnader	13 625	-
Förbrukningsinventarier	-	998
Förbrukningsmaterial	5 735	5 169
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 975
El	21 463	22 537
Uppvärmning	124 353	136 917
Vatten och avlopp	48 045	46 383
Avfallshantering	29 409	27 718
Försäkringar	9 660	9 472
Systematiskt brandskyddsarbete	-	22 410
Tomträttsavgälder	145 300	145 300
Kabel-TV	14 036	13 773
Summa	502 912	519 566

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Resekostnader	-	208
Kontorsmaterial och trycksaker	2 309	-
Tele och post	1 410	1 335
Förvaltningskostnader	67 415	80 195
Revision	9 913	5 000
Jurist- och advokatkostnader	10 216	-
Bankkostnader	2 096	1 441
IT-tjänster	469	300
Övriga externa tjänster	31 250	3 125
Övriga externa kostnader	700	1 300
Summa	125 778	92 904

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	50 000	20 000
Summa	50 000	20 000
Sociala avgifter	15 710	6 284
Summa	65 710	26 284

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	556 568	487 692
Summa	556 568	487 692

h
A LL

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	40 979 938	37 230 120
	<u>40 979 938</u>	<u>37 230 120</u>
Årets anskaffningar		
-Byggnader	323 220	3 749 818
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	206 707	-
	<u>529 927</u>	<u>3 749 818</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 509 865	40 979 938
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-800 202	-312 510
	<u>-800 202</u>	<u>-312 510</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-556 568	-487 692
	<u>-556 568</u>	<u>-487 692</u>
Utgående avskrivningar	-1 356 770	-800 202
Redovisat värde	40 153 095	40 179 736
Varav		
Byggnader	39 946 388	40 179 736
Pågående nyanläggningar	206 707	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 800 000	21 200 000
Lokaler	834 000	593 000
Totalt taxeringsvärde	27 634 000	21 793 000
Varav byggnader	13 034 000	12 993 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	10 046	9 660
Förutbetalda kostnader	39 920	39 833
Summa	49 966	49 493

  
H

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	357 921	339 358
Placeringskonto Handelsbanken	2 282 229	2 483 479
Summa	2 640 150	2 822 837

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 525 000	5 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 274 891	9 812 391
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 799 891	14 812 391

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 799 891	14 812 391
Summa	14 799 891	14 812 391

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-30	2 500 000	-	12 500	2 487 500
Stadshypotek	1,29 %	2021-04-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,10 %	Rörligt	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,62 %	2023-10-30	7 312 391	-	-	7 312 391
Summa			14 812 391	-	12 500	14 799 891

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	26 284
Upplupna räntekostnader	35 335	34 701
Förutbetalda intäkter	99 526	65 715
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 000
Upplupna driftskostnader	49 914	46 612
Summa	259 485	181 312






Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 812 391	14 812 391
Summa ställda säkerheter	14 812 391	14 812 391

Underskrifter

Göteborg, 2020-03-30



Richard Olsson
Styrelseordförande



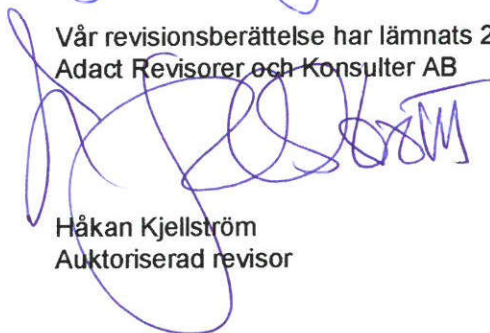
Anton Petersson

Johanna Johansson



Lars Lundquister

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16
Adact Revisorer och Konsulter AB



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lilla Munken
Org.nr. 769626-1994

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Munken för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lilla Munken för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 16 april 2020

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 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

