Brf Göteborgshus 15

Årsredovisning 2019/2020



BREDABLICK FÖRVALTNING

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
e) Val av person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorsernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatsdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöte och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

Enligt § 59 i föreningens stadgar

Årsredovisning för

Brf Göteborgshus 15

757201-7270

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 15, 757201-7270, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-16 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Kerstin Vahlqvist	Ordförande	2021
Anders Johansson	Ledamot	2020
Dariusz Kruczkowski	Ledamot	2020
Krister Samuelsson	Ledamot	2021
Bo Silverspjuth	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Lena Nilsson	Suppleant	2020
Jan Kjellman	Suppleant	2020
Pierre Lagerqvist	Suppleant	2020
Marta Rodriguez	Suppleant	Avgått
Ordinarie revisorer		
Åke Andersson	Medlemsrevisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Kasper Nielsen	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
David Spångberg	Sammankallande	2020
Sebastian Nordström Ärnbäck		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Järnbrott 15:3 och Järnbrott 16:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2021-10-22. Byggnaderna har 153 lägenheter och är uppförda 1953. Fastigheternas adresser är Bildradiogatan 2, 4, 6 och Antenngatan 4, 6, 8 i Västra Frölunda.

Föreningen arrenderar Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:81 för uthyrning av garage- och parkeringsplatser till medlemmar.

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt och 5 varmgarage, 35 kallgarage, 41 uteparkeringsplatser samt 3 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
21	107	25

Total tomtarea:	12 645 kvm
Total bostadsarea:	7 892 kvm
Total garagearea:	588 kvm

Gemensamhetsutrymmen
Barnvagnsrum finns på Bildradiogatan 2, 4 och 6.
Gymlokal inklusive bastu finns i källarplan på Antenngatan 4 D.
Cykelrum finns i källarplan på Antenngatan 4 A, 6 och 8 samt på baksidan av husen på Bildradiogatan 2, 4 och 6.
Tvättstugor med torkrum finns i källarplan på Antenngatan 4 A och 6 A. Vid tvättrummen finns också två rum med stenmangel.
Föreningslokal finns på Antenngatan 8 B.

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-22.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Perfekt Städ	Städning & utemiljö
Com Hem	Kabel-TV
E.ON*	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Aptus	Låssystem

*Från och med juni 2020, tidigare via Luleå Energi.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 480 079 kr och planerat underhåll för 4 356 287 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda underhåll består av:
- Hissrenovering Bildradiogatan
- Installation av ny fasadbelysning
- Installation av två nya moloker på Bildradiogatan
- Målning källargångar, cykelrum, barnvagnsrum & entréer Bildradiogatan
- Linjemålning parkeringsplatser
- Rengöring av tak samt alg- och mossbehandling Bildradiogatan
- Ny tvättmaskin Antenngatan 6
- Ombyggnation vindsförråd Antenngatan

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 399 000 kr 2019/2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat:
- Omläggning asfalt Antenngatan
- Byte vindsdörrar, brandskyddsdörrar och entrédörrar
- Fönsterbyte bottenvåning Bildradiogatan 2, 4 & 6
- Spolning & filmning dagvattensystem
- Renovering av fuktskadat golv i källargångar Antenngatan

Tidigare utfört underhåll	År
Bättring asfaltering Antenngatan	2018-2019
Installation av moloker Antenngatan	2018
Byte till branddörrar på vindarna Antenngatan	2018
Förbättringar av belysning vid garagen	2018
Installation av giljotiner i avloppsrören	2018
Förbättringar av belysning inom- och utomhus Antenngatan	2017
Ommurning och omfogning av fasader	2017
Installation av nytt låssystem	2017
Uppfräschning av utemiljö	2016
Ombyggnation av entréer	2014
Byte tak och balkonger	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2008
Stambyte och fastighets-el	2005

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 oktober 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Fastighetslån

Under året har flera av föreningens fastighetslån förhandlats. I juli 2019 flyttades ett lån från Nordea till Stadshypotek där det placerades med en bindningstid på 5 år till 0,99 %. Ytterligare två lån villkorsändrades sedan i juli 2020 där det ena fortsatt ligger kvar hos Stadshypotek med en rörlig ränta medan det andra flyttats från Nordea till Stadshypotek och bundits på 5 år till 0,78 %. Mer information om de två sistnämnda återfinns i not 17. I och med att stora delar av föreningens fastighetslån förhandlats och placerats på olika bindningstider till låga räntor ser styrelsen inte någon risk för större ökningar av föreningens räntekostnader de kommande åren.

Styrelsens ord

Under året har vi haft fortsatt gott stöd av vår förvaltare Bredablick! Året blev speciellt med coronapandemin som inneburit att vi fr.o.m. april genomförde våra styrelsemöten som telefonkonferenser, expeditionen stängdes tills vidare och vår förvaltare kunde bara bistå vid akuta driftsstopp, som sagt det gällde att hålla avstånd. Glädjande var att flera medlemmar satte upp lappar i trapphusen och erbjöd sig att handla åt de grannar som tillhörde en riskgrupp.

I mars 2020 var alla tre nyinstallerade hissar från Kone i drift. En stor men väl planerad investering på dryga 3 miljoner. Likaså har det s.k. skalskyddet förstärkts med nya aluminiumdörrar till källarnedgångarna på Antenngatan såväl som branddörrar i källare och på vind. Detta arbete påbörjades under sommaren och kommer avslutas under hösten. Likaså målades alla källarfönster och ventiler om på Antenngatan för att ge ett sammanhållet och fräscht intryck. En mindre men ack så bra investering är de nya orienteringstavlorna som tydligt visar vilka hus som utgör vår förening Gbghus 15.

I januari 2020 flyttade våra nya grannar in i Seniorboendet och bitar av vår mark som hyrts ut till JM återfick stillsamt sin forna glans med benäget bistånd av frivilliga krafter i styrelsen. Runt molokerna har häckar planterats och planteringen kring grillplatsen har fått en makeover. Vill även tacka medlemmar som på eget initiativ gör fina insatser i vår utemiljö. Informationsbladet Styrelsenytt har delats ut regelbundet för att hålla medlemmarna uppdaterade om vad som är på gång och vad som bör beaktas. Trots rejält höjt tomträttsarrende fr.o.m. oktober 2021 och kommande omfattande markarbeten på den östra sidan av husen längs Antenngatan ser vi inget behov av att höja månadsavgiften inom de närmaste åren då föreningens ekonomi är god och lånen är välplacerade med olika bindningstider till väl framförhandlade låga räntor.

Kerstin Vahlquist
Ordförande

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019/2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 23 överlåtelser). Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-06-30: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-06-30: 9 st).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 200 medlemmar.
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 204 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.

Tomträttsavtal
Under året har styrelsen tecknat förlängning av föreningens två tomträttsavtal som löper ut 2021-10-22. De nya tomträttsavtalen löper på 10 år vardera och löper således under perioden 2021-10-23 till och med 2031-10-22. I och med att tomträttsavgiften baserar sig på Göteborgs Stads beräkningsmodell med bland annat marktaxeringsvärdet till grund innebär detta en avgiftshöjning i och med de stigande taxeringsvärdena för mark i området de senaste 10 åren. Den årliga tomträttsavgiften kommer gå från 278 720 kr per år till 990 236 kr per år under den kommande 10-årsperioden. Detta är något styrelsen sedan tidigare beaktat i budgetarbetet och några planerade avgiftshöjningar finns för närvarande inte.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna sänktes med 8 %. För 2020/2021 har styrelsen beslutat att behålla årsavgiften oförändrad.

Resultaträkningen uppvisar ett negativt årets resultat på 2 901 260 kr. Anledningen till detta är framförallt att föreningen följer K2-regelverket där löpande underhåll kostnadsförs det år som underhållet uppstår. Under 2019/2020 utförde föreningen underhåll för 4 356 287 kr. Föreningen gjorde 2019/2020 ett överskott på 1 278 844 kr utifrån ett långsiktigt perspektiv där ett långsiktigt

perspektiv av fastighetsunderhållet beaktas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Rörelsens intäkter	7 435	8 157	7 866	7 855
Resultat efter finansiella poster	-2 901	2 012	1 453	2 085
Förändring av underhållsfond	-2 957	1 037	999	1 239
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 279	2 319	1 814	2 206
Soliditet %	20	25	20	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	744	809	809	809
Driftskostnad, kr / kvm	440	437	428	325
Ränta, kr / kvm	30	28	36	57
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	177	177	166
Lån, kr / kvm	3 283	3 482	3 681	3 880
Snittränta (%)	0,91	0,81	0,97	1,46

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea 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**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**215 416**	**5 544 143**	**1 889 532**	**2 011 871**
Disposition enligt föreningsstämma			2 011 871	-2 011 871
Avsättning till underhållsfond		1 399 000	-1 399 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 356 287	4 356 287	
Årets resultat				-2 901 260
Vid årets slut	**215 416**	**2 586 856**	**6 858 690**	**-2 901 260**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 901 403
Årets resultat före fondförändring	-2 901 260
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 399 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 356 287
Summa över/underskott	3 957 430

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**3 957 430**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-07-01-2020-06-30*	*2018-07-01-2019-06-30*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	6 192 521	6 725 020
Övriga rörelseintäkter	*3*	1 242 005	1 431 498
Summa rörelseintäkter		7 434 526	8 156 518
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-8 306 013	-4 022 600
Övriga externa kostnader	*7*	-425 260	-404 334
Personalkostnader		-162 385	-175 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-1 222 817	-1 344 120
Summa rörelsekostnader		-10 116 475	-5 946 889
Rörelseresultat		-2 681 949	2 209 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		16 885	16 669
Räntekostnader		-236 196	-221 771
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	7 344
Summa finansiella poster		-219 311	-197 758
Resultat efter finansiella poster		-2 901 260	2 011 871
Årets resultat		-2 901 260	2 011 871

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-06-30*	*2019-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	29 221 720	30 416 839
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	-	27 698
Summa materiella anläggningstillgångar		29 221 720	30 444 537
Summa anläggningstillgångar		29 221 720	30 444 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		302	8 741
Övriga fordringar		114 564	170 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	196 135	207 289
Summa kortfristiga fordringar		311 001	386 063
Kassa och bank	*13*	4 681 330	7 665 828
Summa omsättningstillgångar		4 992 331	8 051 891
SUMMA TILLGÅNGAR		34 214 051	38 496 428

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-06-30*	*2019-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 416	215 416
Underhållsfond		2 586 856	5 544 143
Summa bundet eget kapital		2 802 272	5 759 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 858 690	1 889 532
Årets resultat		-2 901 260	2 011 871
Summa fritt eget kapital		3 957 430	3 901 403
Summa eget kapital		6 759 702	9 660 962
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	13 147 364	25 911 356
Summa långfristiga skulder		13 147 364	25 911 356
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	12 763 992	1 570 000
Leverantörsskulder		302 440	323 912
Skatteskulder		6 966	-
Övriga skulder		25 518	22 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 208 069	1 007 525
Summa kortfristiga skulder		14 306 985	2 924 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 214 051	38 496 428

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-07-01-2020-06-30*	*2018-07-01-2019-06-30*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 681 949	2 209 629
Avskrivningar	1 222 817	1 344 120
	-1 459 132	**3 553 749**
Erhållen ränta	16 885	16 669
Erlagd ränta	-236 196	-221 771
Resultat finansiella anläggningstillgångar	-	7 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-1 678 443**	**3 355 991**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	75 062	-85 262
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	188 883	-86 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 414 498**	**3 184 318**
Investeringverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 443 364	16 811 729
Amortering av låneskulder	-10 013 364	-18 381 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 570 000**	**-1 569 955**
Årets kassaflöde	**-2 984 498**	**1 614 363**
Likvida medel vid årets början	**7 665 828**	**6 051 465**
Likvida medel vid årets slut	**4 681 330**	**7 665 828**

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	5-90 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Årsavgifter bostäder	5 875 586	6 411 652
Hyror p-platser/garage	316 935	313 368
Summa	**6 192 521**	**6 725 020**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Uppvärmning	1 064 436	1 064 435
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	1 600	900
Överlåtelseavgifter	13 956	27 362
Andrahandsuthyrningsavgifter	37 186	20 621
Parkeringsintäkter gästparkering	89 128	73 528
Övriga intäkter*	35 699	244 652
Summa	**1 242 005**	**1 431 498**

*2018/2019 avser framförallt ersättning från JM.

Not 4 Reparationer

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 573	11 704
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 007	41 458
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 747	59 384
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 097	13 549
VA & sanitet, installationer	42 809	3 039
Värme, installationer	27 905	2 575
Ventilation, installationer	47 473	1 273
El, installationer	24 859	9 412
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 970	1 264
Hiss	36 552	30 097
Övriga installationer	-	1 944
Huskropp*	202 644	2 744
Markytor	894	29 070
P-platser/garage	19 131	881
Klottersanering	-	2 147
Skadedjur	3 306	-
Övrigt	2 112	-
Summa	**480 079**	**210 541**

*Avser byte & tätning takpannor, lagning betongplattor samt åtgärd läckage utifrån fasad.

Not 5 Planerat underhåll

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	42 041	39 754
Armaturer, gemensamma utrymmen	120 641	122 088
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	104 500
Övrigt, gemensamma utrymmen*	260 911	-
Hiss	3 528 653	-
Övriga installationer**	319 589	-
Huskropp, tak	69 700	-
Markytor	-	93 751
P-platser/garage	14 753	-
Summa	**4 356 287**	**360 093**

*Avser målningsarbeten, fasadbelysning samt ombyggnation av vindsförråd.
**Avser moloker.

Not 6 Driftskostnader

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Fastighetsskatt/-avgift	249 307	241 351
Teknisk förvaltning	935 467	918 247
Besiktningskostnader	2 561	44 589
Bevakningskostnader	4 988	4 606
Snöröjning	29 769	53 913
Serviceavtal	115 424	86 952
Förbrukningsinventarier	21 537	-
Förbrukningsmaterial	39 782	30 398
Övriga utgifter för köpta tjänster*	45 139	24 511
El	110 612	97 719
Uppvärmning	913 200	965 479
Vatten och avlopp	276 468	265 764
Avfallshantering	160 539	145 832
Försäkringar	62 275	59 525
Systematiskt brandskyddsarbete	82 334	62 451
Tomträttsavgälder	278 720	278 720
Arrendeavgifter	77 146	79 538
TV	61 888	86 367
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 492	6 006
Summa	**3 469 647**	**3 451 966**

*Avser framförallt omprogrammeringar av nycklar och extra förvaltartjänster.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	49 049	17 981
Kostnader för transportmedel	65	65
Resekostnader	-	54
Kontorsmateriel och trycksaker	4 601	14 383
Tele och post	16 421	16 105
Förvaltningskostnader	273 577	290 504
Revision	27 125	31 250
Jurist- och advokatkostnader	5 208	19 807
Bankkostnader	2 707	2 565
Övriga externa tjänster**	32 068	10 625
Övriga externa kostnader***	14 439	995
Summa	**425 260**	**404 334**

*Avser framförallt områdeskartor.
**Avser bygglov för moloker, låneförhandling och uppdatering av underhållsplan.
***Avser framförallt vidarefakturerade kostnader.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Styrelsearvoden	115 633	121 140
Föreningsvald revisor	5 590	5 480
Valberedning	3 687	3 615
Övriga arvoden	8 387	8 100
Utbildning	2 463	3 938
Summa	**135 759**	**142 272**
Sociala avgifter	26 626	33 563
Summa	**162 385**	**175 835**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Byggnader	1 151 239	1 231 239
Markanläggningar	43 880	43 881
Inventarier, maskiner och installationer	27 698	69 000
Summa	**1 222 817**	**1 344 120**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	*2019-06-30*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	50 885 394	50 885 394
-Markanläggningar	1 256 534	1 256 534
Utgående anskaffningsvärden	**52 141 928**	**52 141 928**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-21 276 530	-20 045 291
-Markanläggningar	-448 559	-404 678
	-21 725 089	-20 449 969
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 151 239	-1 231 239
-Årets avskrivning på markanläggning	-43 880	-43 881
	-1 195 119	-1 275 120
Utgående avskrivningar	**-22 920 208**	**-21 725 089**
Redovisat värde	**29 221 720**	**30 416 839**
Varav		
Byggnader	28 457 625	29 608 864
Markanläggningar	764 095	807 975
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 200 000	131 200 000
Lokaler	3 067 000	3 067 000
Totalt taxeringsvärde	**134 267 000**	**134 267 000**
Varav byggnader	*70 001 000*	*70 001 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-06-30	*2019-06-30*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 903 683	1 903 683
Utgående anskaffningsvärden	**1 903 683**	**1 903 683**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 875 985	-1 806 985
	-1 875 985	-1 806 985
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-27 698	-69 000
	-27 698	-69 000
Utgående avskrivningar	**-1 903 683**	**-1 875 985**
Redovisat värde	**-**	**27 698**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	*2019-06-30*
Upplupna hyresintäkter	11 264	-
Upplupna ränteintäkter	4 940	-
Övriga upplupna intäkter	-	7 344
Förutbetalda kostnader	179 931	199 945
Summa	**196 135**	**207 289**

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	*2019-06-30*
Kassa	4 949	3 580
Transaktionskonto Handelsbanken	1 382 826	4 379 965
Placeringskonto SBAB	3 293 555	3 282 282
Summa	**4 681 330**	**7 665 828**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-06-30	*2019-06-30*
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 763 992	1 570 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 704 000	6 280 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 443 364	19 631 356
Summa	**25 911 356**	**27 481 356**

Not 15 Fastighetslån

	2020-06-30	*2019-06-30*
Fastighetslån	25 911 356	27 481 356
Summa	**25 911 356**	**27 481 356**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Nordea	0,85 %	2023-10-18	7 644 000	-	1 470 000	6 174 000
Stadshypotek	0,99 %	2024-07-30	-	8 443 364	-	8 443 364
Stadshypotek	1,04 %	2020-07-17	3 025 627	-	-	3 025 627
Nordea	0,80 %	2020-07-15	8 368 365	-	100 000	8 268 365
Nordea	-	-	8 443 364	-	8 443 364	-
Summa			**27 481 356**	**8 443 364**	**10 013 364**	**25 911 356**

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	*2019-06-30*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	163 910	171 155
Upplupna räntekostnader	38 372	33 499
Förutbetalda intäkter	619 843	548 420
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 500
Upplupna driftskostnader	361 444	229 951
Summa	**1 208 069**	**1 007 525**

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Efter räkenskapsårets slut omförhandlades villkoren för två av föreningens utgående fastighetslån. Lån hos Stadshypotek på 3 025 627 kr placerades återigen hos Stadshypotek till och med 2021-06-30 med en rörlig ränta som justeras var tredje månad. Aktuell ränta vid villkorsändring 0,45 %. Lån hos Nordea på 8 268 365 kr flyttades till Stadshypotek där lånet placerades på 5 års bindningstid, till och med 2025-06-30, med en ränta på 0,78 %.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-06-30	*2019-06-30*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	38 731 000	38 731 000
Summa ställda säkerheter	**38 731 000**	**38 731 000**

Underskrifter

Göteborg, 2020-09-30

Kerstin Vahlqvist
Styrelseordförande

Anders Johansson

Dariusz Kruczkowski

Krister Samuelsson

Bo Silverspjuth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-06
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Åke Andersson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 15, org.nr 757201-7270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus 15 för år räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Denförtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Göteborgshus 15 för år räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30samt 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 6/10-2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Åke Andersson
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 intäker 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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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

