

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen Göteborg

Org.nr. 769614-6286

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-13 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet Sannegården 60:1 har förvärvats 2006. Fastigheten byggdes 2007-2008 och består av ett flerbostadshus i sex våningar. Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 32 garage- och p-platser med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är 1 st 2 rok, 8 st 3 rok, 5 st 4 rok och 2 st 5 rok.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 717 kvm, varav 1 677 kvm utgör lägenhetsyta och 40 kvm lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är primärt fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som har ett glidande 30-årigt perspektiv. Årlig avsättning av medel till fond för planerat underhåll baseras på de kommande 30 åren. Den årliga avsättningen är med 284 525 kr. Översyn av underhållsplan och avsättning till fond görs årligen.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Snöröjning/halkbekämpning utförs av GUAB.

Städning av trapphus och energiförvaltning utförs av Riksbyggen.

Fr o m 1 januari 2021 utförs städning av trapphus av GUAB.

Företagets säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 st protokollförda styrelsesammanträden.

Oculär besiktning av fastigheten genomförd.

Översyn av brandsäkerheten i gemensamma utrymmen genomförd.

Höst och vårdag har inte kunnat genomföras på grund av Covid 19.

Inbrottsförsök i förråd, Polisanmälan gjord.

Ny underhållsplan har upprättats för åren 2019-2048 av SBC.

Två lån har omsatts under året.

Vi har blivit medlem i Eriksbergs Samverkansförening.

Utförda underhåll under räkenskapsåret 2020:

- Målning av staket, murar och entrédörrar
- Linjemålning i garaget
- Energideklaration genomförd
- Fläktbyte F3

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen Göteborg

Org.nr. 769614-6286

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Andersson	Ordförande
Sara Gustin	Ledamot/ekonomiansvarig
Dennis Lövberg	Ledamot
Inger Rosenlind	Ledamot/fakturor, ekonomi
Ingela Gustafsson	Ledamot/säkerhet och städning

Marina Todorovic	Suppleant
Richard Benzler	Suppleant

Revisorer:

Frejs Revisorer AB, Hans Jonasson
Björn Rosenlind, revisorssuppleant

Valberedning:

Peter Othén
Björn Rosenlind
Lars Englund

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 augusti 2020.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st samt 1 dödsbo.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	952 956	940 948	920 977	1 520 773
Resultat efter finansiella poster	-34 147	-49 517	-54 807	-94 142
Soliditet (%)	92,89	92,17	92,19	92,18
Nyckeltal kr/kvm				
Årsavgift bostadsrättsyta	294	294	294	294
Lån bostadsrättsyta	3 537	3 907	3 929	3 939
El totalyta	29	32	33	28
Värme totalyta	66	75	82	78
VA totalyta	20	21	18	20

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nyckeltalen beräknade på totalyta 1 717 kvm och bostadsrättsyta 1 677 kvm.

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen Göteborg

Org.nr. 769614-6286

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	61 400 000	13 155 500	623 444	-643 765
Årets avsättning till underhålls- fond enligt underhållsplan			284 525	-284 525
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till underhållsfond			66 500	-66 500
Extra avsättning underhållsfond			50 000	-50 000
Anspråktagande ur underhållsfond			-71 080	71 080
Årets resultat				-34 147
Belopp vid årets utgång	61 400 000	13 155 500	953 389	-1 007 857

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat före avsättning
underhållsfond

-689 185

Årets avsättning till underhållsfond

-284 525

Årets resultat

-34 147

-1 007 857

Förslag till disposition:

Ianspråktagande ur underhållsfond

133 557

I ny räkning överföres

-874 300

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplanen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	952 956	940 948
Övriga rörelseintäkter		2 771	2 359
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>955 727</u>	<u>943 307</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 073	-447 410
Underhållskostnader		-144 107	-84 763
Övriga externa kostnader	4	-69 953	-123 015
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 886	-272 886
Summa rörelsekostnader		<u>-927 019</u>	<u>-928 074</u>
Rörelseresultat		28 708	15 233
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 855	-64 750
Summa finansiella poster		<u>-62 855</u>	<u>-64 750</u>
Resultat efter finansiella poster		-34 147	-49 517
Resultat före skatt		-34 147	-49 517
Årets resultat		<u>-34 147</u>	<u>-49 517</u>

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen Göteborg

Org.nr. 769614-6286

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

84 362 056

84 634 942

Summa materiella anläggningstillgångar

84 362 056

84 634 942

Summa anläggningstillgångar

84 362 056

84 634 942

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

16 436

6 752

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 400

22 741

Summa kortfristiga fordringar

27 836

29 493

Kassa och bank

7

Kassa och bank

911 333

1 336 908

Summa kassa och bank

911 333

1 336 908

Summa omsättningstillgångar

939 169

1 366 401

SUMMA TILLGÅNGAR

85 301 225

86 001 343

BALANSRÄKNING

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 140 000	66 140 000
Upplåtelseavgifter	13 155 500	13 155 500
Fond för yttre underhåll	953 389	623 444
Summa bundet eget kapital	80 248 889	79 918 944

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-973 710	-594 248
Årets resultat	-34 147	-49 517
Summa fritt eget kapital	-1 007 857	-643 765

Summa eget kapital

79 241 032 79 275 179

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	5 932 231	6 571 804
Summa långfristiga skulder	5 932 231	6 571 804

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	38 747	76 854
Skatteskulder	21 659	11 143
Övriga skulder	10 451	11 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 105	55 129
Summa kortfristiga skulder	127 962	154 360

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 301 225 86 001 343

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

200

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	474 312	474 312
Årsavgifter 2, lägenhet 11 och 12	19 500	19 500
Hysesintäkter lokaler	76 284	75 156
Hysesintäkter garage/p-plats	380 460	369 980
Övriga intäkter	5 171	4 359
	<u>955 727</u>	<u>943 307</u>

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	28 058	44 863
Trädgårdsskötsel och snöröjning	55 348	52 940
El	49 957	55 065
Serviceavtal och kabel-TV	43 492	41 429
Vatten	34 873	35 418
Fjärrvärme	113 674	128 788
Fastighetsförsäkring	30 107	26 860
Avgift samfällighetsförening	32 831	27 535
Förbrukningsmaterial /förbrukningsinventarier	23 708	8 784
Fastighetsskatt	28 024	25 728
	<u>440 072</u>	<u>447 410</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Köpta tjänster	41 292	42 521
Revisionsarvode	16 733	16 148
Medlemsavgift	4 630	4 240
Övriga kostnader	6 597	10 004
Konsultkostnader	700	50 102
	<u>69 952</u>	<u>123 015</u>

Not 5 Personal	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda och har ej betalat styrelsearvoden.		

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	86 282 250	86 282 250
	Utgående anskaffningsvärden	86 282 250	86 282 250
	Ingående avskrivningar	-1 647 308	-1 374 422
	Årets avskrivningar	-272 886	-272 886
	Utgående avskrivningar	-1 920 194	-1 647 308
	Redovisat värde	84 362 056	84 634 942
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	24 301 000	24 301 000
	Byggnader	30 415 000	30 415 000
		54 716 000	54 716 000
Not 7	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	95 522	95 522
	Swedbank	0	623 444
	SEB	815 811	617 941
		911 333	1 336 908
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	28 938	20 888
	Förfaller senare än 5 år	5 903 293	6 550 916
		5 932 231	6 571 804
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Rörligt	724 556	1 348 000
	Swedbank 2021-08-25, ränta 0,96 %	1 748 960	1 755 934
	Swedbank 2025-09-25, ränta 0,86 %	1 950 770	1 955 934
	Swedbank (andelstal 2)2024-09-25, ränta 0,82 %	1 507 945	1 511 936
		5 932 231	6 571 804

NOTER

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 894 000	6 894 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat reparations- och underhållsarbete under 2021:

Mjukfog garaget/uteplatser

Fogning mellan muren

Ledamot Ingela Gustafsson har på egen begäran avgått ur styrelsen.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Göteborg 2021-02-23



Ulf Andersson



Sara Gustin



Dennis Lövberg



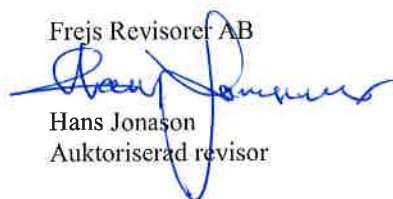
Inger Rosenlind
Inger Rosenlind



Marina Todorovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 -2021

Frejs Revisorer AB



Hans Jonason
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ostindiefararen Göteborg

Org.nr 769614-6286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ostindiefararen Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ostindiefararen Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19 april 2021

Frejs Revisorer AB


Hans Jonasson
Auktoriserad revisor