

Brf de Geersgatan

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf de Geersgatan

757201-7387

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf de Geersgatan, 757201-7387, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-23 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>
Jozef Eres	Ordförande	2022
Kristian Isaksson	Ledamot	2022
Joakim Jonasson	Ledamot	2021
Charlott Juhlin Onbeck	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Ann-Charlotte Södergran	Suppleant	2022
Niklas Almgren	Suppleant	2021
Anders Persson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Kent Petersson	Föreningsvald revisor	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Margaretha Gustafson	Revisorssuppleant	2021
----------------------	-------------------	------

Valberedning

Artur Gnutek	Sammanställande	2021
Ulf Berntsson		2021
Åsa Gladh		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Jozef Eres och Joakim Jonasson i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Lunden 25:14, Lunden 25:15, Lunden 33:1, Lunden 33:2 och Lunden 34:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med fast årlig avgäld till och med år 2034. Byggnaderna har 142 lägenheter och är uppförda 1954. Fastigheterna är belägna på De Geersgatan 2-22 jämna nummer och 7-9 ojämna nummer.

Föreningen upplåter 142 lägenheter med bostadsrätt och 5 varmgarage, 55 kallgarage, 60 parkeringsplatser utomhus, 3 mopedplatser samt 11 extra förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
22	59	30	31

Total tomtarea:	14 317 kvm
Total bostadsarea:	8 393 kvm
Total garagearea:	893 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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

Com Hem	TV, bredband och telefoni
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Göteborgs Stad	Rest- och matavfall
Renova	Sorterat avfall
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 414 052 kr och planerat underhåll för 85 126 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 5 respektive not 6 till resultaträkningen.

Under året har följande underhåll utförts:

- Upprustning av utemiljö.
- Utbyte av sju garageportar.
- Installation av nytt porttelefonsystem samt taggläsare till samtliga utomhusdörrar i alla uppgångar.
- Installation av LED-belysning i trappuppgångar, källare, vindar och tvättstugor.
- Installation av laddstolpar för elbil.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018 och uppdaterades 2020 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 1 740 000 kr för 2020 vilket motsvarar 207 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2020 avsätts det 251 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 30 kr per kvm.

Kommande planerat underhåll

	<u>År</u>
Fortsatt uppräschning av utemiljön	2021
Bygga ut taggsystemet till övriga gemensamma utrymmen	2021
Dusch och toa intill övernattningsrummet	2021
Renovering och utbyte maskiner i tvättstugan 8-16	2021

Tidigare utfört underhåll

Staket runt parkering	2019
Armatyrbyte gatubelysning	2019
Utbyte torktumlare, torkaggregat och lakansträckare	2019
Nytt miljöhus	2018-2019
Installation av bergvärmesystem	2018-2019
Nya frånluftsfläktar	2018-2019
Renoverad tvättstuga med nya maskiner, De Geersgatan 6	2018-2019
Nytt tak garagelänga	2018-2019
Ny asfalt utanför De Geersgatan 8-16	2018-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Hej på er därute på De Geersgatan

Åren går och mycket arbete har vi lagt bakom oss. Men mer arbete väntar oss runt hörnet. Vi har under detta konstiga och annorlunda år fortsatt att underhålla våra fastigheter. Vi har installerat nytt porttelefonsystem, bytt garageportarna i nedre delarna av våra fastigheter, bytt all gemensam belysning till energisnåla LED-lampor med rörelsedetektorer. Vi har också investerat i ladd stolpar för att ladda elbilar, utemiljön har också fått en uppfräschning, ny jord nya växter och nya träd har planterats.

Vi fortsätter det nya året med att satsa fortsatt på utemiljön runt våra fastigheter, vi kommer också fortsätta att bygga ut taggssystemet för att det skall bli nyckellöst i våra gemensamma utrymmen. T.ex. källare och vindar. Vi kommer också att färdigställa ett befintligt utrymme för dusch och toa för vårt övernattningsrum i källaren på De Geersgatan 2, beräknas preliminärt vara klart till sommaren.

Under året planeras det för att göra besiktningar på fasad, balkonger fönster och tak. Vi kommer också att genomföra en radonmätning samt besiktiga våra värmeelement, för att undvika framtida läckageskador. Tvättstugorna i längan 8-16 kommer att renoveras och bytas maskiner i, vi planerar att göra om den ene av de två tvättstugorna till en grovtvättstuga.

Vi har en god ekonomi så vi har råd att fortsätta att investera i våra fastigheter utan att höja avgiften. Som ni ser så finns det en hel del arbete att göra, husen är från 50 talet så det finns alltid något att ta tag i, allt detta ingår i vår underhållsplan som vi har gjort. Det är vårt absolut primära jobb, att hålla fastigheterna i ordning för att bevara dess värde och för att de investeringar vi gjort är just en investering som vi gärna vill ha tillbaka när vi väljer att lämna dessa.

Vi ser gärna att engagemanget kommer från alla som bor här hos oss, vi äger dessa hus tillsammans och vi behöver allas hjälp för att hålla dessa igång. Genom styrelsearbete men även som idégivare eller på något annat sätt som ni tror ni kan vara med och bidra med för vår förening, alla sätt är välkomna.

Må så gott därute och var rädda om varandra.

Jozef Eres
Ordförande

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 18 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 andrahandsuthyrning.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 201 medlemmar.
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 202 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 senast årsavgifterna den 1 januari 2019 då det obligatoriska värmetillegget beslutades att inkluderas i årsavgiften. Detta medförde en höjning av årsavgiften med cirka 19% samtidigt som värmetillegget togs bort. För föreningens del blev intäkten densamma som tidigare.

Avseende 2021 har styrelsen beslutat om att behålla årsavgiften oförändrad.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2017/2018*	2016/2017
Rörelsens intäkter	7 115	7 116	10 551	6 979
Resultat efter finansiella poster	311	349	945	421
Förändring av underhållsfond	166	137	86	-510
Resultat efter fondförändringar	145	212	859	931
Soliditet %	17	16	15	17
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	786	786	661	661
Driftskostnad, kr / kvm **	413	406	419	371
Ränta, kr / kvm	53	62	90	58
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	29	18	28
Lån, kr / kvm	6 264	6 395	6 527	5 218
Snittränta (%) **	0,84	0,96	0,92	1,11

* 2017/2018 avser perioden 170701-181231, d.v.s. 18 månader, på grund av beslut om förlängt räkenskapsår.

** Beräknad på 12 månader istället för 18 månader under 2017/2018.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 116 578	7 043 328	2 328 409	348 532
Disposition enligt föreningsstämma			348 532	-348 532
Avsättning till underhållsfond		251 000	-251 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 126	85 126	
Årets resultat				311 190
Vid årets slut	1 116 578	7 209 202	2 511 067	311 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 676 941
Årets resultat före fondförändring	311 190
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-251 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 126
Summa över/underskott	2 822 257

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 822 257
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 995 458	6 937 196
Övriga rörelseintäkter	3	119 890	98 780
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	4	-	80 000
Summa rörelseintäkter		7 115 348	7 115 976
		7 115 348	7 115 976
Rörelsekostnader			
Reparationer	5	-414 052	-204 022
Planerat underhåll	6	-85 126	-109 119
Driftskostnader	7	-3 469 399	-3 409 107
Övriga kostnader	8	-371 176	-359 376
Personalkostnader	9	-258 740	-448 164
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 764 161	-1 729 328
Summa rörelsekostnader		-6 362 654	-6 259 116
Rörelseresultat		752 694	856 860
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-	6 864
Ränteintäkter		284	1 634
Räntekostnader		-441 788	-516 826
Summa finansiella poster		-441 504	-508 328
Resultat efter finansiella poster		311 190	348 532
Resultat före skatt		311 190	348 532
Årets resultat		311 190	348 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	60 700 620	61 291 199
Inventarier, maskiner och installationer	12	251 630	272 316
Pågående nyanläggningar	11	224 438	-
		<u>61 176 688</u>	<u>61 563 515</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 176 688</u>	<u>61 563 515</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 133	25 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	327 539	323 500
		<u>348 672</u>	<u>348 658</u>
Kassa och bank	14	3 642 750	3 923 641
Summa omsättningstillgångar		<u>3 991 422</u>	<u>4 272 299</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 168 110</u>	<u>65 835 814</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 116 578	1 116 578
Underhållsfond		7 209 202	7 043 328
		<u>8 325 780</u>	<u>8 159 906</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 511 067	2 328 409
Årets resultat		311 190	348 532
		<u>2 822 257</u>	<u>2 676 941</u>
Summa eget kapital		<u>11 148 037</u>	<u>10 836 847</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	27 870 215	30 911 571
		<u>27 870 215</u>	<u>30 911 571</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	24 700 000	22 758 644
Leverantörsskulder		285 370	280 143
Medlemmarnas reparationsfond		84 897	85 629
Skatteskulder		19 925	12 541
Övriga skulder		18 271	11 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 041 395	939 388
		<u>26 149 858</u>	<u>24 087 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 168 110</u>	<u>65 835 814</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 694	856 860
Avskrivningar	1 764 161	1 729 329
	2 516 855	2 586 189
Erhållen ränta	284	1 634
Erlagd ränta	-441 788	-516 826
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-	6 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 075 351	2 077 861
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14	-33 103
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	121 106	-1 297 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 196 443	747 391
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 377 334	-467 078
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	71 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 377 334	-395 578
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	28 310 215
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-29 420 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 110 416
Årets kassaflöde	-280 891	-758 603
Likvida medel vid årets början	3 923 641	4 682 244
Likvida medel vid årets slut	3 642 750	3 923 641

(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 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:

-Stomme	50 år
-Stammar	50 år
-Miljöstation	50 år
-Bergvärmeinstallation	40 år
-Tak	35 år
-Dörrar	28 år
-Tvättstuga	25 år
-Kylkompressor bergvärmeinstallation	20 år
-Port- och låssystem	20 år
-Balkonger	15 år
-Fönster	12 år
-Övrigt	10 år
Markanläggningar	10-33 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 594 203	6 594 203
Hyror p-platser/garage	381 023	329 050
Övriga objekt	20 232	13 943
Summa	6 995 458	6 937 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet	5 700	-
Överlåtelseavgifter	22 317	19 596
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 651	13 073
Övriga intäkter	76 222	66 111
Summa	119 890	98 780

Not 4 Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vinst vid avyttring av traktor	-	80 000
Summa	-	80 000

Not 5 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 669	32 685
Armaturer, gemensamma utrymmen	538	2 503
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 833	22 794
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 076	631
VA & sanitet, installationer	7 975	24 207
Värme, installationer	30 719	4 182
Ventilation, installationer	-	8 063
El, installationer	20 052	19 986
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 723	-
Övriga installationer	1 419	-
Huskropp	75 373	42 856
Markytor	13 013	10 450
P-platser/garage	58 203	11 856
Vattenskador	105 689	23 809
Klottersanering	538	-
Övrigt *	24 232	-
Summa	414 052	204 022

* Avser asbestsanering.

Not 6 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Markytor	85 126	109 119
Summa	85 126	109 119

Not 7 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt *	237 758	121 552
Teknisk förvaltning	671 400	656 133
Besiktningsskostnader **	56 201	-
Bevakningskostnader	2 113	4 225
Snöröjning	54 272	120 413
Serviceavtal	28 730	27 533
Förbrukningsinventarier	3 399	-
Förbrukningsmaterial	41 896	30 366
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 449	14 688
El	196 157	195 824
El bergvärme	324 095	435 348
Uppvärmning	322 568	275 133
Vatten och avlopp	271 201	251 090
Avfallshantering	202 299	194 479
Försäkringar	63 315	60 893
Systematiskt brandskyddsarbete	34 641	14 852
Tomträttsavgälder	621 864	621 864
Arrendeavgifter ***	56 065	108 613
Kommunikationskostnader	265 976	276 101
Summa	3 469 399	3 409 107

* 2019 avviker pga justering av tidigare år.

** Avser framförallt upprättad energideklaration.

*** 2019 avser arrendeavgift för två år.

Not 8 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 610	26 657
Kostnader för transportmedel	22	-
Resekostnader	931	-
Representation	-	131
Kontorsmaterial och trycksaker	938	1 148
Tele och post	9 579	8 170
Förvaltningskostnader	266 537	266 797
Revision	21 750	34 438
Jurist- och advokatkostnader		-731
Bankkostnader	2 682	2 596
IT-tjänster	13 544	9 480
Övriga externa tjänster *	24 571	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	6 813
Övriga externa kostnader	1 014	752
Summa	371 176	359 376

* Avser framförallt uppdatering av underhållsplan.

Not 9 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	142 000	259 500
Föreningsvald revisor	8 514	15 570
Valberedning	12 771	12 555
Övriga arvoden	35 560	45 632
Utbildning	-	4 650
Personalrepresentation	-	9 900
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag		100
Summa	198 845	347 907
Sociala avgifter	61 588	103 624
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	-3 367
Pensionskostnader	-1 893	-
Summa	258 740	448 164

Avvikelse mot föregående år beror framförallt på förlängt räkenskapsår 180701-191231 (18 månader) där styrelsearvode för tillkommande period utbetalades retroaktivt.

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 690 425	1 666 851
Markanläggningar	53 050	46 880
Inventarier, maskiner och installationer	20 686	15 597
Summa	1 764 161	1 729 328

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	79 427 567	67 325 220
-Markanläggningar	1 315 649	1 173 853
-Pågående nyanläggningar	-	11 924 309
	80 743 216	80 423 382
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 005 246	12 102 347
-Markanläggningar	147 650	141 796
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	224 438	-11 924 309
	1 377 334	319 834
<i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangeringar markanläggningar	-27 151	-
	-27 151	-
Utgående anskaffningsvärden	82 093 399	80 743 216
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-18 503 358	-16 836 507
-Markanläggningar	-948 659	-901 779
	-19 452 017	-17 738 286
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 690 425	-1 666 851
-Årets avskrivning på markanläggning	-53 050	-46 880
-Avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	27 151	-
	-1 716 324	-1 713 731
Utgående avskrivningar	-21 168 341	-19 452 017
Redovisat värde	60 925 058	61 291 199
<i>Varav</i>		
Byggnader	60 239 030	60 924 209
Markanläggningar	461 590	366 990
Pågående nyanläggningar	224 438	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	3 484 000	3 484 000
Totalt taxeringsvärde	206 484 000	206 484 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>85 029 000</i>	<i>85 029 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	596 504	1 051 847
	<u>596 504</u>	<u>1 051 847</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	147 244
	<u>-</u>	<u>147 244</u>
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangeringar inventarier, maskiner och installationer	-	-602 587
	<u>-</u>	<u>-602 587</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	596 504	596 504
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-324 188	-911 178
	<u>-324 188</u>	<u>-911 178</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 686	-15 597
-Avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-	602 587
	<u>-20 686</u>	<u>586 990</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-344 874	-324 188
 Redovisat värde	251 630	272 316

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	9 029	-
Förutbetald försäkring	67 732	63 315
Förutbetald tomträttsavgäld	155 466	155 466
Förutbetalda kostnader	95 312	104 719
Summa	327 539	323 500

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 642 750	3 923 641
Summa	3 642 750	3 923 641

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 700 000	22 758 644
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 870 215	30 911 571
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	52 570 215	53 670 215

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	52 570 215	53 670 215
Summa	52 570 215	53 670 215

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,61%	2022-06-15	15 658 644	-	-	15 658 644
Nordea	0,79%	2022-12-21	12 651 571	-	220 000	12 431 571
SEB	0,89%	2021-12-28	9 900 000	-	220 000	9 680 000
Nordea	0,41%	2021-05-17 *	6 000 000	-	-	6 000 000
Nordea	0,51%	2021-12-28 *	9 460 000	-	660 000	8 800 000
Summa			53 670 215	-	1 100 000	52 570 215

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

* Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	237 180	210 830
Upplupna räntekostnader	5 700	10 731
Förutbetalda intäkter	412 193	396 839
Upplupna revisionsarvoden	23 000	24 000
Upplupna driftskostnader	363 322	296 988
Summa	1 041 395	939 388

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 451 600	65 406 600
Summa ställda säkerheter	55 451 600	65 406 600
I eget förvar	10 200	-

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jozef Eres
Styrelseordförande

Kristian Isaksson

Joakim Jonasson

Suppleant Niklas Almgren
för ledamot Charlott Juhlin Onbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Kent Petersson
Föreningsvald revisor

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

ERES JOZEF

a7ca5257-6ae0-4db4-9da7-30be65b9f942 - 2021-04-01 09:24:17 UTC +03:00
BankID - 70550da7-a3a2-47c5-b347-575292468c98 - SE

JONASSON JOAKIM

62602262-f7f8-49da-a7ad-803606794bbc - 2021-04-01 09:29:32 UTC +03:00
BankID - 8325abc9-ab71-4775-a919-153a31bfb5c0 - SE

Kristian Isaksson Jan

aaad8e77-cf48-42b9-9d1e-c33d33f66292 - 2021-04-05 23:36:37 UTC +03:00
BankID - acc02b5e-3fbf-4dbf-af9d-062cfd706bf - SE

Daniel Almgren Niklas

a4c98186-ab4f-4ff5-8b9d-88f75b09d05b - 2021-04-06 08:21:37 UTC +03:00
BankID - c6b06f5c-9a7c-4139-818f-0012f6f789aa - SE

PETERSSON KENT

5d8ddf2e-3b1a-4360-a026-cd67426ab46f - 2021-04-06 11:31:22 UTC +03:00
BankID - 4b34be61-567e-4e0d-9d9b-d0fbf28e4357 - SE

MALMQVIST ERIK

96aceb12-cec8-44f4-a853-de6bfa75c5a8 - 2021-04-06 13:54:03 UTC +03:00
BankID - e91ad035-ce40-43dd-9aed-d81b099749b0 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen de Geersgatan, org.nr 757201-7387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen de Geersgatan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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 Bostadsrättsföreningen de Geersgatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Kent Petersson
Av föreningen vald revisor

Deltagare

BRF DE GEERSGATAN 757201-7387 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-02 15:45:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT PETERSSON

Datum

Kent Petersson
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556027-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-06 10:56:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

