



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bryggdäcket



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bryggdäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Ewa Andinsson	Ordförande
Christina Carlsson	Ledamot
Martin Niklasson	Ledamot
Kristina Olerius Larsson	Ledamot
Anna-Lena Olin	Ledamot
Gunilla Pedersen	Ledamot

Bengt Cederholm	Suppleant
Niklas Dimakis	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Carlsson, Bengt Cederholm, Niklas Dimakis och Anna-Lena Olin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Marianne Riltoft  
Maria Wallen

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVSborg 15	1991	Göteborg
ÄLVSborg 11	1991	Göteborg
ÄLVSborg 12	1991	Göteborg
ÄLVSborg 14	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

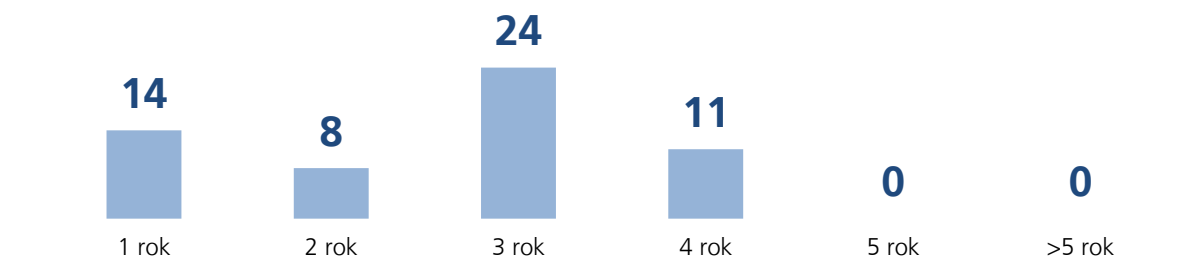
Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 431 m<sup>2</sup>, varav 4 049 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 382 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelshandel	995 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Frisörsalong	69 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Pizzeria	68 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Svensk Fastighetsförmedling	250 m <sup>2</sup>	2024-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avtal upprättat p-platser	2020	
Läckage åtgärdat tre takfönster	2020	
Elinventering av fastigheterna	2020	Kontakt tagen med FAS el
Skyddsrum, besiktning MSB	2020	påbörjas 2019 och avslutas 2020
Utemiljö entréer gårdshusen åtgärdade	2020	
Tuktat eken och nya ljusslingor	2020	
OVK Revision	2020	
Åtgärd kring varmvattenrör 39 A,B,C	2020	
Relining stam toa och kök 39J	2020	
Bergvärme/solenergi	2019	Utredningar och analyser av ev. framtida installation påbörjas 2018
Sol-och bergvärme fastigheterna	2019	Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018. Beslut framflyttat, väntar in lagändring för att få spara energi mellan fastigheterna.
Garantibesiktning 5 år nya Påvelund centrum	2019	
Fiberoptik installation lokalhyresgäster, ej Willys	2019	
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång mot skolan. Konsult Rune är inkopplad	2019	Inlämnad feb-16. Pågår 2019. Avslag från SBK
Hitta ny hyresgäst lokal	2019	Svensk Fastighetsförmedling tillträder som ny hyresgäst 2019-09-01
Revidering underhållsplan	2019	
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen	2018	
Fiberoptik, installation hela brf	2018	utredning påbörjad 2016
Målning golvyta loftgång 39:an	2018	offertförfrågan 2017
Radonmätning	2018	Klar 2018
Höjning av p-platsavgifter	2018	
Fler moped och cykelplatser skapas	2018	
Hyresavtal för bilparkering upprättas	2018	slutförs 2019
Ritningar över fastigheterna beställd SBC	2018	
Fasadtvätt	2018	offertförfarande påbörjad 2016
Ändring av stadgar	2018	
Cykelrensning förråd	2017	
Nya cykelparkeringar utomhus	2017	
Läckage via vind 39:an	2017	
Byte av leverantör sophämtning /till Hans Andersson recykling	2017	
Vattenskada 3 lägenheter	2017	
Dränering Ängkärrsgången 6	2017	
Serviceavtal Atmosfär Partner	2017	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Höjda avgifter för moped och MC platser	2017	
Mögelpåväxt i torkrum	2017	Klar 2019
Hyresavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst	2017	Kontrakt utgår 2019-06-30 förlängdes 20190815
Omförhandlat lån	2017	
Läckage fönsterkarmar, 3 lägenheter på 39:an	2017	beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an	2017	
Renovering och utbyggnad	2017	
Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragning motsatt sida dagens elstolpar, ny asfaltsläggning, nya räcken och ny bom		
Ventilationsproblem, butikslokaler	2016 - 2017	
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år	2016	
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum	2016	
Genomför förbättring	2016	
Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec		
Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång	2016 - 2017	
Cykelställ samt markarbete, innergården	2016	
Borttagning parabol på 39an	2016	
Hemsidan brf färdigställd	2016	
Byggt till förråd under trappor på 39an	2016	
Justering ytterdörrar 39an	2016	
Förbättring o besiktning lekplats	2016	
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning	2016	
Nya fläktar torkrummet	2016	
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna	2015	Q4 2015
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank	2015	Q4 2015
Fukt i bjälklag mellan källare o butik	2015	Q4 2015 värmestam
Fukt i källargång, kulvertgång 39an	2015	Q4 2015
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn	2015	Q4 2015
Spolning/filmning VA	2015 - 2016	
Påbörjat utredning värmesystem	2015 - 2016	
Vattenskador 2 lägenheter	2015	Q4 2015
Läckage cykelrummet	2015	fortgår under 2016
Ängkärrsgången 6		
Postlåda enl krav PostNord till butikerna	2015	Q3
Byte av mellanväggar terass 39an	2015	avslutades Q1 2015

Utfört underhåll	År	Kommentar
Momsansökan återbet av felaktig moms	2015	Q1 2015
Höjning avgifter 5%	2015	2015-01-01
Inköp av tvättmaskin	2015	Q1 2015
Slutbesiktning ombyggnad Centrum	2015	Q2 2015
Plantering av häckar Traneredsv 35	2015	Q4 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode	2015	Q3 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken	2015	Q3 2015
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC	2014	
Fuktskador Hemköp, Frysrum och yttervägg Vagngarage	2014	Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Renoverat och upplåtit lgh 12	2014	
Pizzerian tar över lokal Fåfängan, gör servering. Ombyggnad av lokaler	2014	
Byte av mellanväggar terasser 39:an	2014 - 2015	Ombyggn Påv.Centrum
Takomläggning	2014	Tidigarelagt ett år
Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln	2014	Fuktskada
Målning P-platser medlemmar	2014	I samband med ombyggnad av Påv.Centr
Toppning och målning P-plats butik	2014	I samband med ombyggnad av Påv Centr
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood	2014	
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39	2014	
Nya radiatorer Frisör	2014	
Byte av utebelysning under loftgång	2014	
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum	2014	
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönsterdörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39.	2014 - 2015	Beräknas klart februari 2015
Vattenskador i 7 st lägenheter	2014	
OVK Energideklaration upprättats	2014	
Ansning av träd och buskar	2014	
Fukt i bjälklag mellan källare och livsmedelsbutik	2014	Beräknat klart februari 2015
Uppgradering ventilation, pizzerian	2013	Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler	2013	Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik	2012	
Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum	2012	
Utbyte av ventilation i affärslokaler	2012 - 2013	
Service och uppfräschning av tvättstuga	2012	
Energieffektivisering värmesystem	2012	

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering Lekplats	2011 - 2012	
Hyseslägenhet 37B totalrenoverad	2011	
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningskador	2011	
Fönsterbyten loftgång	2010	Inklusive byte av altandörrar
Reparation av fjärrvärmekulvert	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering cykelrum	2009	
Fönsterbyten i plan 1 och plan2	2009	
Renovering av lokaler	2009	Byte golv frisörsalongen
Målning / kantlimning Asfalt	2009	
Renovering av lokaler	2009	Renovering toalett Pizzeria
Renovering av lokaler	2009	Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Fasadvätt	2008	
Renovering källargång tvättstuga	2008	
Asfaltering av affärsparkering	2008 - 2009	
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39	2008	
Julbelysning i affärsträd	2008	
Uppfräschning, målning affärsgång	2008	
Renovering trapphus, byte av dörrar och entrépartier i trapphus	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Byte av föreningens lås	2004	
Byte av reglerventiler	2004	
Renoverat tak och fasad i affärslänga	2001	
Renoverat elsystem och ventilation i lokaler	2001 - 2005	
Fjärrvärme	2000	
Byte av samtliga takfönster	1996	
Renovering och tilläggsisolering av fasader	1996	
Takomläggning	1991	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovera, konvertera och sälja hyreslägenhet	2021	
Eluppdatering	2021	Justeringar efter elinventering 2020
Styrsystem till värmecentral bytas	2021	
Byte av vita fasadplattor fastigheter	2021	Vi byter de som är fula och trasiga
Laddplatser elfordon	2021	Påbörjar översikt kring laddstolpar
Åtgärder lägenheter efter OVK Revision	2021	
Takarbeten, målning och byte plåtskoning	2021	Genomgång av alla tak
Willys hiss	2022	Byte av hiss?
Genomlysning av föreningens stammar	2022	Påbörjar inhämtning av info under 2021
Digitala låssystem i hela fastigheten	2022	Påbörjar info om digitala system lås o tvättstuga
Energideklaration	2023	Giltighetstid 10 år
Ev. ny ansökan om ändring av stadsbyggnadsplanen innegården. Ny kontakt med konsult Rune tas.	2023	Påbörjar samtal med konsult 2020



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

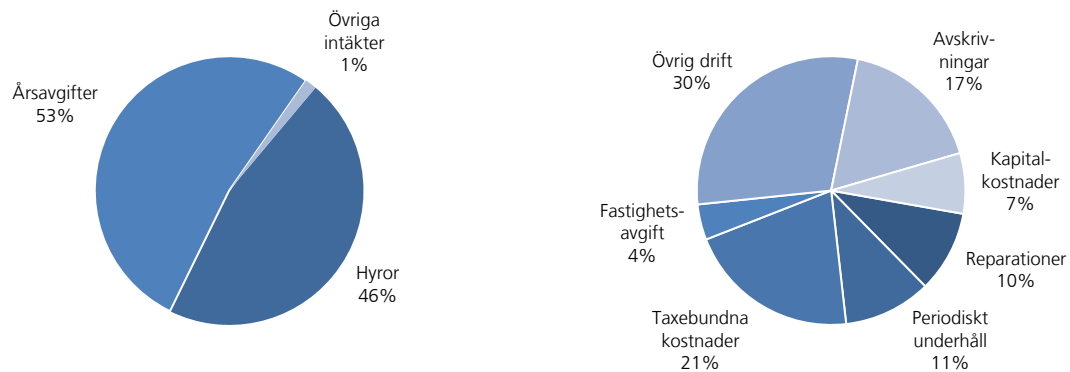
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GothNet via olika tjänsteleverantörer
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse och SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation och styrsystem	Atmosfär partner AB
Marsköttsel	fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elförsörjning	DinEl
Grönområdesskötsel	Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB
Fastighetservice	Fastighetsförvaltning via SBC(Esplanad)
Städning	Bohus städ
Sophantering	Veolia AB
Kabel TV	Kanal Digital
CPG Bevakning AB	Bevakningstjänst
Värmesystem lägenheter	Qsec

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 076 267</b>	<b>2 081 085</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 997 060	3 955 247
Finansiella intäkter	117	65
Minskning kortfristiga fordringar	3 185	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 020	0
	<b>4 046 381</b>	<b>3 955 312</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 867 762	2 269 925
Finansiella kostnader	276 697	319 187
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 695
Minskning av långfristiga skulder	269 976	269 976
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 346
	<b>3 414 435</b>	<b>2 960 129</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 708 213</b>	<b>3 076 267</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>631 946</b>	<b>995 182</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och utfört underhåll

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	525	525	524	525
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 184	1 200	1 105	1 101
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 242	5 310	5 378	5 448
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	74	79	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	18	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	59	71	65
Soliditet (%)	48	48	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	694	247	158
Nettoomsättning (tkr)	3 973	3 944	3 918	3 826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 m<sup>2</sup> bostäder och 1 382 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 111 610	0	0	16 111 610
Upplåtelseavgifter	5 987 966	0	0	5 987 966
Kapitaltillskott	280 000	0	0	280 000
Fond för yttre underhåll	2 597 101	602 000	-46 307	2 041 408
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 976 677</b>	<b>602 000</b>	<b>-46 307</b>	<b>24 420 984</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 826 905	-602 000	740 066	-4 964 971
Årets resultat	193 149	193 149	-693 759	693 759
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 633 756</b>	<b>-408 851</b>	<b>46 307</b>	<b>-4 271 212</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 342 921</b>	<b>193 149</b>	<b>0</b>	<b>20 149 772</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 224 905
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 633 756</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

399 898
<b>-4 233 858</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 973 117	3 943 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 943	11 515
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 997 060</b>	<b>3 955 247</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 378 708	-1 661 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 611	-406 690
Personalkostnader	Not 6	-190 443	-202 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-659 568	-672 441
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 527 330</b>	<b>-2 942 366</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>469 729</b>	<b>1 012 881</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 697	-319 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 580</b>	<b>-319 122</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>193 149</b>	<b>693 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>193 149</b>	<b>693 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	38 458 931	39 116 601
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	1 898
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 458 931</b>	<b>39 118 500</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 459 431</b>	<b>39 119 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 000	5 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 868 767	3 229 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	11 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 873 767</b>	<b>3 246 373</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 219	1 852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 219</b>	<b>1 852</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 876 986</b>	<b>3 248 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 336 418</b>	<b>42 367 225</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 099 576	22 099 576
Kapitaltillskott		280 000	280 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 597 101	2 041 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 976 677</b>	<b>24 420 984</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 826 905	-4 964 971
Årets resultat		193 149	693 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 633 756</b>	<b>-4 271 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 342 921</b>	<b>20 149 772</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 200 065	20 927 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 200 065</b>	<b>20 927 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 727 060	269 976
Leverantörsskulder		163 967	142 876
Skatteskulder		319 142	307 848
Övriga skulder		35 880	37 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	547 382	532 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 793 431</b>	<b>1 290 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 336 418</b>	<b>42 367 225</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	63 år	63 år
Fastighetsförbättringar	83, 133, 200 år	83, 133, 200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Fastighetsrenoveringar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Inhägnad	30 år	30 år
Parkering	30 år	30 år
Fiberinstallation	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 096 175	2 096 175
Hyror bostäder	45 735	45 735
Hyror lokaler momspliktiga	1 658 330	1 681 320
Hyror parkering	129 168	128 251
Hyror förråd	11 373	11 660
Kabel-TV intäkter	27 360	27 360
Hysesrabatt	-28 787	-78 418
Värmeintäkter	31 652	31 652
Avgift andrahandsuthyrning	2 125	0
Öresutjämnning	-15	-3
	<b>3 973 117</b>	<b>3 943 732</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	0	11 515
	Fakturerade kostnader moms	8 400	0
	Extra statligt stöd	14 395	0
	Övriga intäkter	1 148	0
		<b>23 943</b>	<b>11 515</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	9 209	7 126
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 360	65 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	239 978	189 090
	Städning entreprenad	51 306	45 917
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 901
	Hissbesiktning	0	1 465
	Bevakning	59 893	59 175
	Gemensamma utrymmen	4 189	0
	Gård	0	641
	Serviceavtal	39 779	35 912
	Förbrukningsmateriel	5 670	10 807
	Brandskydd	12 672	14 331
		<b>502 056</b>	<b>457 563</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	41 710	101 218
	Gemensamma utrymmen	4 369	1 521
	Tvättstuga	18 442	11 816
	Sophantering/återvinning	11 477	0
	Vind	0	1 521
	Källare	0	4 579
	Entré/trapphus	13 948	1 262
	Lås	17 840	8 676
	VVS	96 471	4 000
	Värmeanläggning/undercentral	5 742	0
	Ventilation	6 975	1 735
	Elinstallationer	12 104	8 437
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	878	0
	Hiss	4 935	18 546
	Tak	21 595	0
	Fasad	33 410	11 515
	Fönster	68 909	0
	Mark/gård/utemiljö	8 875	18 988
	Garage/parkering	0	6 643
	Skador/klotter/skadegörelse	9 503	914
	Vattenskada	0	5 226
		<b>377 184</b>	<b>206 596</b>



<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	81 800	17 600
	VVS	38 919	0
	Ventilation	12 373	0
	Elinstallationer	20 677	28 707
	Fönster	66 358	0
	Mark/gård/utemiljö	179 771	0
		<b>399 898</b>	<b>46 307</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 124	81 626
	Värme	386 266	401 960
	Vatten	240 983	95 271
	Sophämtning/renhållning	77 594	76 041
		<b>792 966</b>	<b>654 898</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	78 704	71 226
	Kabel-TV	62 772	62 772
	Bredband	4 074	3 704
		<b>145 551</b>	<b>137 702</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>161 053</b>	<b>158 089</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 378 708</b>	<b>1 661 156</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 757	2 443
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	17 142	32 602
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	19 938	19 514
	Föreningskostnader	14 710	15 692
	Fritids- och trivselkostnader	2 046	960
	Förvaltningsarvode	220 555	221 682
	Förvaltningsarvodena övriga	5 338	0
	Administration	3 903	11 588
	Korttidsinventarier	1 612	4 912
	Konsultarvode	2 284	88 035
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 210
		<b>298 611</b>	<b>406 690</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	150 000	160 000
	Sociala kostnader	40 443	42 079
		<b>190 443</b>	<b>202 079</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	351 864	352 305
	Förbättringar	305 805	305 805
	Inventarier	1 898	14 330
		<b>659 568</b>	<b>672 441</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 334 924	50 334 924
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 334 924</b>	<b>50 334 924</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 218 322	-10 560 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-657 670	-658 110
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 875 992</b>	<b>-11 218 322</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 458 931</b>	<b>39 116 601</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 320 690	6 320 690
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 960 000	36 960 000
		<b>79 960 000</b>	<b>79 960 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	7 960 000	7 960 000
		<b>79 960 000</b>	<b>79 960 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 990	6 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 990</b>	<b>6 990</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 990	-6 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 990</b>	<b>-6 990</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 647	126 647
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>126 647</b>	<b>126 647</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 749	-110 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 898	-14 330
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-126 647</b>	<b>-124 748</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 899</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	163 773	155 443
	Klientmedel hos SBC	3 704 994	3 074 415
		<b>3 868 767</b>	<b>3 229 858</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fakturerade kostnader	0	11 515
		<b>0</b>	<b>11 515</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 041 408	1 843 704
	Reservering enligt stadgar	602 000	654 183
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 307	-456 479
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 597 101</b>	<b>2 041 408</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,590 %	339 313	339 313	2022-12-01
Handelsbanken	1,590 %	6 959 744	7 031 496	2022-12-01
Handelsbanken	1,050 %	4 596 508	4 645 932	2021-12-01
Swedbank	0,860 %	4 400 000	4 500 000	2024-09-25
Swedbank	1,570 %	4 631 560	4 680 360	2023-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 927 125</b>	<b>21 197 101</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 727 060	-269 976	
		<b>16 200 065</b>	<b>20 927 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 027 245 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 794 000	22 794 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	18 707	18 940
Avgifter och hyror	523 278	513 381
VVS	5 397	0
	<b>547 382</b>	<b>532 321</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se beskrivning under byggnadens tekniska status och kommande underhåll.

---

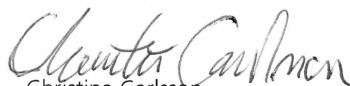
## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTRA FRÖLUNDA den 22/2 2021



Ewa Andinsson  
Ordförande



Christina Carlsson  
Ledamot



Martin Niklasson  
Ledamot



Kristina Olerius Larsson  
Ledamot

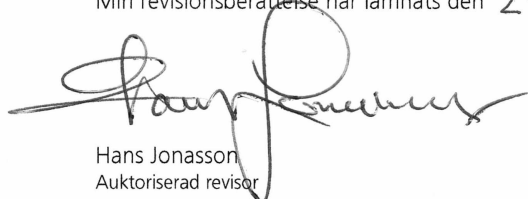


Anna-Lena Olin  
Ledamot



Gunilla Pedersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2021



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr. 716408-9174

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 Bryggdäcket 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

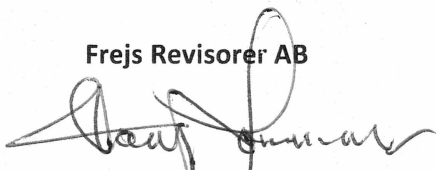
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 25 mars 2021

**Frejs Revisorer AB**



---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)