

Brf Vapendragaren i Göteborg

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Vapendragaren i Göteborg

716445-2398

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vapendragaren i Göteborg, 716445-2398, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sara Forsström	Ordförande	2020
Jerzy Bulte	Ledamot	2020
Beatrice Elwing	Ledamot	2020
Margareta Lorén	Ledamot	2020
Helen Wennerholm	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Bengt Jansson	Suppleant	2020
Martin Idegren	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Chris Carlsson, BDO	Auktoriserad revisor	2020
---------------------	----------------------	------

Valberedning

Lone Thedvall	2020
Louise Lundgren	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 41:13 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Arsenalsgatan 4 A-F i Göteborg.

Föreningen är medlem i Arsenalens Första Samfällighetsförening med andelen 36,4%. Samfällighetsföreningen förvaltar innergård samt soprum.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	22	10	3

Total tomtarea: 854 kvm
Total bostadsarea: 3041 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-04-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Pelle Ekblad Fastighetsskötsel
Com Hem
Ann-Christine Wiklund EF
E.ON
Göteborg Energi
Anticimex
Klotterjägarna
Kone
Egain
Berendsen

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal entrémattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 734 330 kr och planerat underhåll för 385 405 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Följande underhåll har genomförts under året:

- Utbyte torktumlare
- Byte av rökgasfläkt
- Hetvattentvätt av tak & fasad
- Utvändig målning fönster och dörrar på gatuplan
- Fortsatt OVK-arbete
- Påbörjat projekt med kartering av VA-stammar

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 665 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 219 kr per kvm.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat infodring av bottenledningar, noxydebehandling på taktäckning av plåt, ombyggnation av ventilation i tvättstugan samt komplettering av brandutrymning efter rekommendation av Räddningstjänsten. Under 2020 kommer även en ny energideklaration upprättas.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Fönster- och fasadprojekt	2018
-Renovering, justering, utbyte, tätning, målning av fönster resp. balkongdörrar/partier	
-Uppdatering av fönsterbromsar, spanjoletter, gångjärn	
-Renovering, målning och justering av plåtarbeten, ex. hängrännor, stuprännor och fönsterbleck	
-Målning pelare och räcken, tvätt av altankanter	
-Renovering av mur och förstärknings-balkar i delar av fasad	
Inventering och kontroll av ventilationssystemet	2018
Installering av två rättstopp	2018
Filmning och spolning av avloppen	2017
Byte av enstaka takfläktar	2017
Byte hissdörr, målning hissachakt uppgång B	2017
Inventering status OVK	2017
Ommålning samt omläggning golv loftgång uppgång B	2016
Nyinstallation hiss uppgång A	2016
Rättbekämpning	2016
- Sanering och tätning av rum under hissachakt. Uppgång A	
- Utplacering av råttgift och elektronisk råttfälla vid huvudavlopp	
Ventilationskontroll och felsökning av avloppslukt	2016
Modernisering hiss uppgång B	2016
Nya rökluckor	2016
Del av yttertak renoverat	2016
Elektronisk dörröppnare uppgång A	2016
Ommålning av fönster och dörrar. Gatuplan samt gallergrind	2016
Ommålning trapphus uppgång A	2016
Installation av dörröga	2016
Inventerat fönsterstatus	2016
Ommålning av fönster och dörrar. Gatuplan samt gallergrind	2014
Armaturer gårdsgång	2014
Ommålning entré uppgång A och B	2014
Byte tryckkärl	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit nio protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 5 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st. Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 57 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

Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 329	2 331	2 336	2 328
Resultat efter finansiella poster	-478	-3 996	361	-58
Förändring av underhållsfond	280	-2 052	565	538
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-343	-1 534	211	-182
Soliditet %	66	67	68	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	763	763	763	763
Driftskostnad, kr / kvm	267	315	268	329
Ränta, kr / kvm	73	67	67	66
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	219	281	265	265
Lån, kr / kvm	7 058	7 123	7 189	7 592
Snittränta (%)	1,04	0,95	0,93	0,87

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 436 266	27 897 328	-	-35 046 571	-4 000 774
Disposition enligt föreningsstämma				-4 000 774	4 000 774
Avsättning till underhållsfond			665 000	-665 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-385 405	385 405	
Upplösning uppskrivningsfond 2019		-157 120		157 120	
Årets resultat					-477 802
Vid årets slut	55 436 266	27 740 208	279 595	-39 169 820	-477 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-39 047 345
Årets resultat före fondförändring	-477 802
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-665 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 405
Upplösning av uppskrivningsfond 2019	157 120
Summa över/underskott	-39 647 622

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-39 647 622**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 320 440	2 320 440
Övriga rörelseintäkter	3	8 295	10 765
Summa rörelseintäkter		2 328 735	2 331 205
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 933 142	-5 600 234
Övriga externa kostnader	7	-233 859	-126 202
Personalkostnader	8	-1 369	-1 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-414 771	-414 771
Summa rörelsekostnader		-2 583 141	-6 142 426
Rörelseresultat		-254 406	-3 811 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		61	119
Räntekostnader		-223 457	-205 214
Resultat från övriga värdepapper		-	19 925
Summa finansiella poster		-223 396	-185 170
Resultat efter finansiella poster		-477 802	-3 996 391
Skatt på årets resultat		-	-4 383
Årets resultat		-477 802	-4 000 774

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	64 617 982	65 032 753
Summa materiella anläggningstillgångar		64 617 982	65 032 753
Summa anläggningstillgångar		64 617 982	65 032 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	30 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 281	75 298
Summa kortfristiga fordringar		98 281	106 296
Kassa och bank	12	1 215 107	1 468 377
Summa omsättningstillgångar		1 313 388	1 574 673
SUMMA TILLGÅNGAR		65 931 370	66 607 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 436 266	55 436 266
Uppskrivningsfond		27 740 208	27 897 328
Underhållsfond		279 595	-
Summa bundet eget kapital		83 456 069	83 333 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 169 820	-35 046 570
Årets resultat		-477 802	-4 000 774
Summa fritt eget kapital		-39 647 622	-39 047 344
Summa eget kapital		43 808 447	44 286 250
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	13 100 000	13 300 000
Summa långfristiga skulder		13 100 000	13 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 362 500	8 362 500
Leverantörsskulder		262 272	349 492
Skatteskulder		9 064	9 053
Övriga skulder		25 500	25 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	363 587	274 631
Summa kortfristiga skulder		9 022 923	9 021 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 931 370	66 607 426

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-254 406	-3 811 221
Avskrivningar	414 771	414 771
	160 365	-3 396 450
Erhållen ränta	61	119
Erlagd ränta	-223 457	-205 214
Vinst fondförsäljning	-	19 925
Betald skatt	-	-4 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-63 031	-3 586 003
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 015	-36 414
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 746	152 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 270	-3 469 577
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av finansiella placeringar	-	3 000 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	3 000 225
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-253 270	-669 352
Likvida medel vid årets början	1 468 377	2 137 729
Likvida medel vid årets slut	1 215 107	1 468 377

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Uppskrivning byggnader	120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 320 440	2 320 440
Summa	2 320 440	2 320 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 439	5 636
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 325	-
Övriga intäkter	2 531	5 129
Summa	8 295	10 765

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 095	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 473	13 418
VA & sanitet, installationer	18 279	8 715
Ventilation, installationer	11 644	20 250
Hiss	6 328	24 998
Vattenskador	626 614	8 600
Skadedjur	45 897	37 218
Summa	734 330	113 199

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 052	-
VA & sanitet, installationer	134 860	-
Ventilation, installationer	31 250	430 000
Huskropp, tak	121 175	-
Huskropp, fönster & fasad	61 068	4 099 419
Summa	385 405	4 529 419

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	55 079	53 480
Fastighetsförvaltning	30 250	33 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 571	3 463
Städning	41 366	38 088
Sotning	-	2 344
Besiktningkostnader	3 573	39 584
Snöröjning	750	-
Serviceavtal	139 243	111 419
Förbrukningsinventarier	-	1 703
Förbrukningsmaterial	6 581	7 621
Övriga utgifter för köpta tjänster*	2 119	81 842
El	48 883	53 919
Uppvärmning	256 633	288 351
Vatten och avlopp	78 881	73 747
Försäkringar	15 476	15 174
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 900
Samfälligheter	106 078	125 572
TV	25 924	25 410
Summa	813 407	957 617

* 2018 avser framförallt filmningar som gjorts i samband med skadedjursbekämpning.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 563	-
Frakter och transporter	383	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	450
Tele och post	2 290	2 434
Ekonomisk förvaltning	62 684	61 512
Övriga förvaltningskostnader	22 794	21 774
Revision	11 706	14 439
Bankkostnader	3 865	2 494
IT-tjänster	2 107	428
Övriga externa tjänster	86 250	1 867
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 890
Övriga externa kostnader	18 218	15 914
Summa	233 859	126 202

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utbildning	1 369	1 219
Summa	1 369	1 219

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	414 771	414 771
Summa	414 771	414 771

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 979 538	29 979 538
-Uppskrivning byggnad	18 235 659	18 235 659
-Mark	9 566 660	9 566 660
Uppskrivning mark	11 176 695	11 176 695
	68 958 552	68 958 552
Utgående anskaffningsvärden	68 958 552	68 958 552
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	2 410 773	2 153 122
-Uppskrivningar	1 515 026	1 357 906
	3 925 799	3 511 028
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	257 651	257 651
-Årets avskrivningar på uppskrivning	157 120	157 120
	414 771	414 771
Utgående avskrivningar	4 340 570	3 925 799
Redovisat värde	64 617 982	65 032 753
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 311 114	27 568 765
Uppskrivning byggnad	16 563 513	16 720 633
Mark	9 566 660	9 566 660
Uppskrivning mark	11 176 695	11 176 695
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	85 000 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	85 000 000
<i>Varav byggnader</i>	42 000 000	37 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringar	37 429	15 476
Förutbetalda kommunikationskostnader	6 556	6 498
Övriga förutbetalda kostnader	54 296	53 324
Summa	98 281	75 298

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 182 676	224 134
Transaktionskonto Nordea	32 431	6 352
Transaktionskonto Nordea	-	1 237 891
Summa	1 215 107	1 468 377

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 362 500	8 362 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 100 000	13 300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 462 500	21 662 500

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	21 462 500	21 662 500
Summa	21 462 500	21 662 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90%	2022-05-18	6 750 000	-	100 000	6 650 000
Nordea	1,40%	2021-05-19	6 750 000	-	100 000	6 650 000
Nordea	0,76%	2020-06-18 *	1 237 500	-	-	1 237 500
Nordea	0,76%	2020-06-18 *	6 925 000	-	-	6 925 000
Summa			21 662 500	-	200 000	21 462 500

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

* Räntan är rörlig och justeras var 3:e månad.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	13 715	9 829
Förutbetalda intäkter	140 303	126 831
Upplupna revisionsarvoden	13 500	15 000
Upplupna driftskostnader	196 069	122 971
Summa	363 587	274 631

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 451 000	33 451 000
Summa ställda säkerheter	33 451 000	33 451 000

Eventalförpliktelser

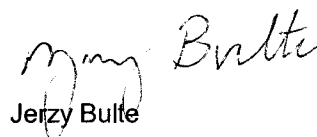
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

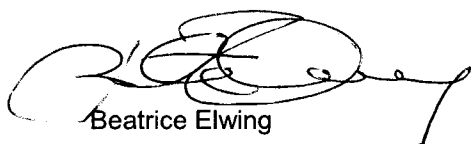
Göteborg, 2020-03-06



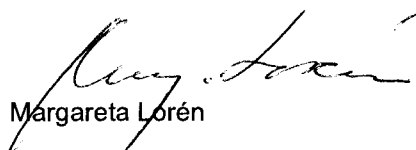
Sara Forsström
Styrelseordförande



Jerzy Bulte



Beatrice Elwing



Margareta Lorén



Helen Wennerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06
BDO



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg
Org.nr. 716445-2398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapendragaren i Göteborg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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 Vapendragaren i Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6/3-2020

BDO Göteborg AB



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

