

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

769611-7584

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46, 769611-7584, 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 2004-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 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>
Erik Heimer Berglund	Ordförande	2020
Lisa Axelberg	Ledamot	2020
Staffan Persson	Ledamot	2020
Marie Turnéus	Ledamot	2020
Younes Chihani	Ledamot	Avgått
Thomas Borg	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Mattias Edberg	Suppleant	2020
Hans Kruber	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Mattias Edberg	2020
Evelina Hansson	2020

Firmateckning

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

EB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vasastaden 23:9, Vasastaden 23:10 och Vasastaden 23:11 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1918-1923 och består av två landshövdingehus i tre plan med inredda vindar samt ett fyrvåningars stenhus med inredd vind. Fastigheternas adresser är Erik Dahlbergsgatan 40-46, jämna nummer.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	18	12	3	1

Total tomtarea:	1 629 kvm
Total bostadsarea:	2 436 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 321 kvm
- varav hyresrättsarea:	115 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-01-04. Under början av 2020 kommer en ny energideklaration upprättas.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	TV
BitCom	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städning
Göteborgs Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Renova	Avfallshantering, sorterat avfall

tb

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 325 386 kr och planerat underhåll för 146 024 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Följande har utförts:

- OVK-besiktning
- Byte av källarfönster åt gatan, samt ett antal mot gården
- Kabelsanering fasad åt gatan
- Plåtarbeten och översyn tak
- Ny spis till hyresgäst

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2014-10-10 av Rejäl Byggkonsult. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 570 000 kr för 2019, detta motsvarar 234 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 2019 avsätts det 62 913 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 26 kr per kvm.

Styrelsen har beslutat att under början av 2020 upprätta en ny 50-årig underhållsplan via Sustend. I början av 2020 kommer även en ny energideklaration genomföras.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Huvudvattenledning	2018	Ny huvudvattenledning från kommunens anslutningspunkt ED 44-4
Målning dörrar/portar	2018	Målning dörrar till sophusen och stora porten ED 42-46
Tvättstuga	2018	Ny torktumlare i tvättstuga ED 40
Stamrenovering genom relining	2017	Delvis byte av avloppsrör samt ny huvudvattenledning ED 40-42
Balustrader	2016	Omfogningar, puts och betonglagningar
Utomhusbelysning	2015	Byte och komplettering av utomhusbelysning ED 40-46
Tvättstuga	2015	Ny tvättmaskin ED 40. Byte av takarmatur
Dörrar entré & vädringsbalkonger	2015	Målning ED 40-42. Helt nya dörrar ED 44-46
Plåttak	2015	Målning med Noxyde
Trapphus	2015	Renovering/målning av trapphus
Plattsättning	2014-2015	Plattsättning ED 40-46
Tegeltak	2014	Nytt tegeltak ED 44-46
Fönster	2014	Byte och renovering av fönster ED 44-46

65

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 59 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade och även för 2020 har styrelsen beslutat att behålla årsavgiften oförändrad.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 987	2 073	1 833	1 792
Resultat efter finansiella poster	-669	-470	-106	-65
Förändring av underhållsfond	-83	40	60	230
Resultat efter fondförändringar	-586	-510	-167	-295
Soliditet %	64	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	706	706	706	706
Bostadshyra kr / kvm	956	942	936	935
Driftskostnad, kr / kvm	416	354	296	277
Ränta, kr / kvm	86	79	82	121
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	26	26	25	94
Lån, kr / kvm	7 551	7 555	7 556	7 556
Snittränta (%)	1,13	1,05	1,09	1,60

* Underhållsfond för kommande underhåll består av både underhållsfond och balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

tb

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls-/ balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 080 829	3 505 650	1 586 617	-3 294 530	-470 186
Disposition enligt föreningsstämma				-470 186	470 186
Avsättning till balkongfond			39 913	-39 913	
Avsättning till underhållsfond			23 000	-23 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-146 024	146 024	
Årets resultat					-668 746
Vid årets slut	32 080 829	3 505 650	1 503 506	-3 681 605	-668 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 764 716
Årets resultat före fondförändring	-668 746
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-23 000
Årets avsättning till fond för balkongunderhåll	-39 913
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 024
Summa över/underskott	-4 350 351

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 350 351
-----------------------------------	-------------------

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

65

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 787 573	1 785 474
Övriga rörelseintäkter	3	199 187	287 436
Summa rörelseintäkter		1 986 760	2 072 910
		1 986 760	2 072 910
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-325 386	-532 555
Planerat underhåll	5	-146 024	-22 014
Driftskostnader	6	-1 012 527	-861 236
Övriga kostnader	7	-130 336	-105 570
Personalkostnader	8	-59 604	-57 762
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-773 343	-770 699
Summa rörelsekostnader		-2 447 220	-2 349 836
Rörelseresultat		-460 460	-276 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37	76
Räntekostnader		-208 323	-193 336
Summa finansiella poster		-208 286	-193 260
Resultat efter finansiella poster		-668 746	-470 186
Resultat före skatt		-668 746	-470 186
Årets resultat		-668 746	-470 186

65

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 788 779	48 554 294
Inventarier, maskiner och installationer	11	66 986	44 592
		<u>47 855 765</u>	<u>48 598 886</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 855 765</u>	<u>48 598 886</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 444	44 171
		<u>51 450</u>	<u>44 353</u>
Kassa och bank	13	3 562 980	3 607 643
Summa omsättningstillgångar		<u>3 614 430</u>	<u>3 651 996</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 470 195</u>	<u>52 250 882</u>

55

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 080 829	32 080 829
Kapitaltillskott		3 505 650	3 505 650
Balkongfond		223 314	183 401
Underhållsfond		1 280 192	1 403 216
		<u>37 089 985</u>	<u>37 173 096</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 681 605	-3 294 529
Årets resultat		-668 746	-470 186
		<u>-4 350 351</u>	<u>-3 764 715</u>
Summa eget kapital		<u>32 739 634</u>	<u>33 408 381</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	12 893 000	11 130 000
		<u>12 893 000</u>	<u>11 130 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 500 925	7 273 697
Leverantörsskulder		35 115	202 642
Skatteskulder		4 214	4 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 307	231 957
		<u>5 837 561</u>	<u>7 712 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 470 195</u>	<u>52 250 882</u>

65

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	-460 460	-276 926
Avskrivningar	773 343	770 699
	312 883	493 773
Erhållen ränta	37	76
Erlagd ränta	-208 323	-193 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	104 597	300 513
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 097	-16 986
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-102 169	55 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 669	338 812
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 222	-356 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 222	-356 100
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-9 772	-2 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 772	-2 443
Årets kassaflöde	-44 663	-19 731
Likvida medel vid årets början	3 607 643	3 627 374
Likvida medel vid årets slut	3 562 980	3 607 643

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

65

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

85

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	
- Stomme	100 år
- Fasader	50 år
- Yttertak	50 år
- Fönster	50 år
- Installationer	40 år
- Ventilation	40 år
- Relining	25 år
- Övrigt	25-40 år

Markanläggningar	20 år
------------------	-------

Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år
--	---------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 638 169	1 638 168
Hyror bostäder	109 491	108 114
Balkongtillägg	39 913	39 192
Summa	1 787 573	1 785 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	105 900	105 900
Överlåtelseavgifter	5 805	7 361
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 554	3 032
Övriga intäkter	4 425	3 195
Försäkringsersättningar	79 503	167 948
Summa	199 187	287 436



Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	1 763
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 937	12 602
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 790
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 390	18 437
Övrigt, gemensamma utrymmen *	44 378	881
VA & sanitet, installationer	5 550	14 206
Värme, installationer	3 478	16 719
Ventilation, installationer	38 262	9 367
El, installationer	15 892	2 344
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 210	3 648
Huskropp	47 175	7 575
Vattenskador	129 543	430 484
Klottersanering	14 570	6 740
Summa	325 386	532 555

* 2019 avser takarbeten.

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	12 310	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	22 014
Huskropp, fönster	133 714	-
Summa	146 024	22 014

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift	49 572	48 132
Teknisk förvaltning	168 710	128 809
Besiktningskostnader	107 056	-
Gångbanerrenhållning	7 504	7 080
Snöröjning	19 431	16 269
Förbrukningsmaterial	5 756	4 563
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 734	2 484
El	31 645	34 721
Uppvärmning	287 495	310 408
Vatten och avlopp	99 538	74 375
Avfallshantering	69 887	66 648
Försäkringar	17 808	15 155
TV	40 481	38 937
Bredband	104 910	113 655
Summa	1 012 527	861 236

fb

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 980	1 980
Förvaltningskostnader	77 080	76 841
Revision	19 063	20 625
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	2 496	2 139
Övriga externa tjänster *	27 290	1 500
Övriga externa kostnader	2 427	1 800
Summa	130 336	105 570

* Avser framförallt antikvariska utlåenden.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Summa	46 500	45 500
Sociala avgifter	13 104	12 262
Summa	59 604	57 762

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	731 195	726 446
Markanläggningar	34 320	34 321
Inventarier, maskiner och installationer	7 828	9 932
Summa	773 343	770 699

65

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 082 340	37 726 240
-Mark	16 031 000	16 031 000
-Markanläggningar	686 415	686 415
	<u>54 799 755</u>	<u>54 443 655</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	356 100
	<u>-</u>	<u>356 100</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 799 755	54 799 755
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 078 884	-5 352 438
-Markanläggningar	-166 577	-132 256
	<u>-6 245 461</u>	<u>-5 484 694</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-731 195	-726 446
-Årets avskrivning på markanläggning	-34 320	-34 321
	<u>-765 515</u>	<u>-760 767</u>
Utgående avskrivningar	-7 010 976	-6 245 461
Redovisat värde	47 788 779	48 554 294
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 272 261	32 003 456
Mark	16 031 000	16 031 000
Markanläggningar	485 518	519 838
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 200 000	64 093 000
Totalt taxeringsvärde	84 200 000	64 093 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>32 200 000</i>	<i>26 493 000</i>

15

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 118	141 118
	141 118	141 118
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	30 222	-
	30 222	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	171 340	141 118
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-96 526	-86 594
	-96 526	-86 594
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 828	-9 932
	-7 828	-9 932
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-104 354	-96 526
 Redovisat värde	66 986	44 592

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	24 932	17 808
Förutbetalda kommunikationskostnader	19 012	18 863
Övriga förutbetalda kostnader	7 500	7 500
Summa	51 444	44 171

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 092 329	1 135 442
Transaktionskonto Handelsbanken	2 470 651	2 472 201
Summa	3 562 980	3 607 643

15

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 500 925	7 273 697
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 893 000	11 130 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 393 925	18 403 697

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	18 393 925	18 403 697
Summa	18 393 925	18 403 697

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,92 %	2020-01-02 *	2 036 000	-	-	2 036 000
Stadshypotek	1,26 %	2020-03-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,31 %	2021-03-30	4 304 000	-	-	4 304 000
Stadshypotek	1,25 %	2022-03-30	4 263 000	-	-	4 263 000
Stadshypotek	0,90 %	2021-03-30	4 326 000	-	-	4 326 000
Stadshypotek	0,75 %	2020-09-30 *	974 697	-	9 772	964 925
Summa			18 403 697	-	9 772	18 393 925

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 651	-
Förutbetalda intäkter	138 276	126 314
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 000
Upplupna driftskostnader	135 880	87 643
Summa	297 307	231 957

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har 2020-01-09 upprättat en ny energideklaration via Majornas Energi och Miljökonsult AB.

I samband med villkorsändring av lån hos Stadshypotek på 2 500 000 kr 2020-03-30 har föreningen amorterat 1 000 000 kr av låneskulden.

65

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 159 000	19 159 000
Summa ställda säkerheter	19 159 000	19 159 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-13



Erik Heimer Berglund
Styrelseordförande



Lisa Axelberg



Staffan Persson



Marie Turnéus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46, org.nr 769611-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

EE

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 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 Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 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 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 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.

45

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 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.

Kungsbacka den 18/5-2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
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 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.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, 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

