

Brf von Gerdesgatan 3

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf von Gerdesgatan 3

769603-5414

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf von Gerdesgatan 3, 769603-5414, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 1998-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-27 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>
Simon Börjeson	Ordförande	2021
Anders Segerlund	Ledamot	2021
Sofia Eriksson	Ledamot	2021
Gustav Böös	Ledamot	2021
Karla Holén	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Kent Antonsson	Föreningsrevisor	2021
----------------	------------------	------

Valberedning

Richard Avellan	2021
Karin Guldbrandsen	2021

Firmeteckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 48:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är von Gerdesgatan 3.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
26	2

Total tomtarea:	990 kvm
Total bostadsarea:	1 565 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 417 kvm
- varav hyresrättsarea:	148 kvm
Total lokalarea:	20 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Michael Wilcox	20 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Hagwalls Förvaltning
Birgit Städpartner
Com Hem
Telenor *
E.ON
Göteborg Energi
Renova Miljö
Kone
Nomor **

Teknisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
Bredband och telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Serviceavtal hissar
Skadedjursbekämpning

* Avtal för kollektivt bredband och telefoni tecknat från 2020-01-01.

** Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 427 kr och planerat underhåll för 87 028 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i not 5 av resultaträkningen avser underhållningsspolningar av varje lägenhets köks- och badrumsstam. Utöver detta så har underhållsarbete av takets gesimsränna utförts efter att sprickor upptäckts.

Utöver ovan nämnda underhållsinsatser har föreningen även gjort en relining av fastighetens rör i bottenplattan. Då föreningen följer K3-regelverket har detta aktiverats på balansräkningen. Värdet återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsens underhållsarbete utgår från en underhållsplan som upprättades 2014-12-22 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 252 000 kr, vilket motsvarar 159 kr per kvm

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2020 uppgår avsättningen till 57 000, vilket motsvarar 36 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

I och med reliningen av rör i bottenplattan som gjordes år 2020 så är de större underhållsarbetena i närtid utförda. Nästa stora underhåll är byte av hissmotor/styrning, ommålning tak, samt byte av gesimsränna, vilka är planerade till år 2024, 2025 samt 2027 enligt nuvarande underhållsplan.

Planerade underhållsåtgärder

	År
Ommålning i allmänna utrymmen	2021
Byte hissmotor/styrning	2024
Målning av tak	2025
Byte gesimsränna	2027

Utförda åtgärder

Relining av rör i bottenplattan	2020
Spolning av stammar till samtliga lägenheter	2020
Tätning av gesimsränna	2020
Avgasning av systemvätska i värmesystem samt bytt expansionskärl	2019
Anläggning av 6 nya parkeringsplatser	2019
Byte av husets samtliga fönster	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Reparation drivmotor till hiss	2018
OVK-besiktning	2017
Större maskinreparation hiss	2013
Målning av tak	2009
Omputsning av fasad samt nya balkonger i väster & öster	2008-2009
Förbättring av ventilation	2008-2009
Renovering av soprum, tvättstuga och torkrum	2007
Dränering av gårdssidan	2006
Målning av trappuppgång	2003
Elstambyte	2002
Nyinstallation av hiss & fläkt	2002
Rörstambyte	2000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12:e maj 2020. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 44 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 har varit oförändrade sedan 2014.
Från och med 2020-02-01 debiteras samtliga lägenheter 165 kr i månaden för anslutning till det kollektiva bredbandsavtalet.

Avseende 2021 har styrelsen beslutat behålla avgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 171	1 084	1 041	1 039
Resultat efter finansiella poster	60	65	-120	-107
Förändring av underhållsfond	-30	9	45	54
Resultat efter fondförändringar	90	56	-165	-161
Soliditet %	59	59	58	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	549	547	547	547
Bostadshyra kr / kvm	1 411	1 371	1 318	1 312
Driftskostnad, kr / kvm	330	297	309	306
Ränta, kr / kvm	46	49	46	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	36	35	35	34
Lån, kr / kvm	4 160	4 192	4 230	3 892
Snittränta (%)	1,11	1,17	1,08	1,31

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 bostads- och lokalarean 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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 574 725	735 994	-4 428 417	65 248
Disposition enligt föreningsstämma			65 248	-65 248
Avsättning till underhållsfond		57 000	-57 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 028	87 028	
Årets tillkommande insatser	38 482			
Årets resultat				60 115
Vid årets slut	13 613 207	705 966	-4 333 141	60 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 363 169
Årets resultat före fondförändring	60 115
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-57 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 028
Summa över/underskott	-4 273 026

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 273 026
-----------------------------------	-------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 098 072	1 052 904
Övriga rörelseintäkter	3	72 656	30 704
Summa rörelseintäkter		1 170 728	1 083 608
		1 170 728	1 083 608
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-15 427	-51 950
Planerat underhåll	5	-87 028	-46 875
Driftskostnader	6	-523 313	-470 043
Övriga kostnader	7	-97 056	-77 533
Personalkostnader	8	-9 519	-5 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-305 183	-288 967
Summa rörelsekostnader		-1 037 526	-940 557
Rörelseresultat		133 202	143 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter		183	82
Räntekostnader		-73 270	-77 885
Summa finansiella poster		-73 087	-77 803
Resultat efter finansiella poster		60 115	65 248
Resultat före skatt		60 115	65 248
Årets resultat		60 115	65 248

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 165 403	16 031 920
Inventarier, maskiner och installationer	11	36 577	39 543
		16 201 980	16 071 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		16 204 780	16 074 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 724	28 449
		30 741	28 469
Kassa och bank	13	663 311	677 210
Summa omsättningstillgångar		694 052	705 679
SUMMA TILLGÅNGAR		16 898 832	16 779 942

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 613 207	13 574 725
Underhållsfond		705 966	735 994
		<u>14 319 173</u>	<u>14 310 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 333 141	-4 428 416
Årets resultat		60 115	65 248
		<u>-4 273 026</u>	<u>-4 363 168</u>
Summa eget kapital		<u>10 046 147</u>	<u>9 947 551</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	3 146 116	3 427 918
		<u>3 146 116</u>	<u>3 427 918</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 447 918	3 216 040
Leverantörsskulder		73 727	26 607
Skatteskulder		5 850	5 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	179 074	156 748
		<u>3 706 569</u>	<u>3 404 473</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 898 832</u>	<u>16 779 942</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	133 202	143 051
Avskrivningar	305 183	288 967
	438 385	432 018
 Erhållen ränta	183	82
Erlagd ränta	-73 270	-77 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	365 298	354 215
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 272	111 356
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	70 217	-196 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 243	268 685
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Inbetalning av tillkommande insats	38 482	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-435 700	-238 780
Ökning(-)/minskning(+) av pågående nyanläggning	-	43 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-397 218	-195 438
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-49 924	-60 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 924	-60 406
 Årets kassaflöde	-13 899	12 841
Likvida medel vid årets början	677 210	664 369
Likvida medel vid årets slut	663 311	677 210

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	777 465	774 789
Hyror bostäder	208 365	201 069
Hyror lokaler	53 892	53 040
Hyror p-platser *	51 000	17 706
Övriga objekt **	7 350	6 300
Summa	1 098 072	1 052 904

* Ökade intäkter 2020 på grund av anläggning av 6 stycken nya parkeringsplatser samt hyreshöjning på sedan tidigare befintliga fr. o. m. 2019-10-01.

** Intäkter avser tilläggsdebitering för terrass samt hyra av extra förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation *	45 045	-
Överlåtelseavgifter	3 529	5 790
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 954	-
Övriga intäkter	5 079	5 342
Intäkter från vidarefakturerade kostnader **	15 049	19 572
Summa	72 656	30 704

* Avser kollektivt bredbandsavtal boende ålagts sedan 2020-02-01.

** 11 977 kr av intäkten 2020 avser vidarefakturerade juristkostnader. 16 500 kr av intäkten 2019 avser ersättning för reparation av dörr som utfördes 2018.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder *	2 022	22 477
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 072
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 994
Värme, installationer	2 474	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	8 719
Hiss	10 931	4 555
Huskropp	-	12 258
Klottersanering	-	875
Summa	15 427	51 950

* 6 144 kr av kostnad 2019 vidarefakturerades löpande boende under perioden 2019-07-01 - 2020-06-30.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	63 028	-
Värme, installationer	-	46 875
Huskropp, övrigt	24 000	-
Summa	87 028	46 875

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	42 203	40 799
Fastighetsförvaltning	41 907	41 568
Städning	22 273	22 281
Besiktningsskostnader	909	14 511
Snöröjning	2 500	2 021
Serviceavtal	6 499	6 105
Förbrukningsinventarier	-	1 145
Förbrukningsmaterial	5 687	2 971
Övriga utgifter för köpta tjänster	440	-
El	24 070	29 005
Uppvärmning	171 168	176 708
Vatten och avlopp	87 728	68 773
Avfallshantering	36 865	37 063
Försäkringar	10 911	10 493
Kabel-TV	14 713	16 601
Kommunikationskostnader *	55 440	-
Summa	523 313	470 043

* Avser avtal för bredband och telefoni som tecknades 2020-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	823	-
Tele och post	1 650	1 650
Förvaltningskostnader	63 116	64 804
Revision	3 750	3 875
Jurist- och advokatkostnader *	7 528	4 448
Bankkostnader	1 027	875
Övriga externa tjänster	7 650	-
Övriga externa kostnader	11 512	1 881
Summa	97 056	77 533

* Kostnad som framgår både 2019 och 2020 har vidarefakturerats berörd part. Intäkt framgår år 2020 i not 3.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	3 500	5 495
Utbildning	6 019	-
Summa	9 519	5 495
Sociala avgifter	-	-306
Summa	9 519	5 189

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	290 278	283 016
Markanläggningar	11 939	2 985
Inventarier, maskiner och installationer	2 966	2 966
Summa	305 183	288 967

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 686 928	16 686 928
-Mark	2 602 564	2 602 564
-Markanläggningar	238 780	-
-Pågående nyanläggningar	-	43 342
	19 528 272	19 332 834
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	435 700	-
-Markanläggningar	-	238 780
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-43 342
	435 700	195 438
		-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	19 963 972	19 528 272
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 493 367	-3 210 351
-Markanläggningar	-2 985	-
	-3 496 352	-3 210 351
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-290 278	-283 016
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 939	-2 985
	-302 217	-286 001
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 798 569	-3 496 352
 Redovisat värde	16 165 403	16 031 920
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 338 983	13 193 561
Mark	2 602 564	2 602 564
Markanläggningar	223 856	235 795
 Taxeringsvärden		
Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	362 000	362 000
Totalt taxeringsvärde	54 162 000	54 162 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 071 000</i>	<i>21 071 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 486	44 486
	<u>44 486</u>	<u>44 486</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 486	44 486
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 943	-1 977
	<u>-4 943</u>	<u>-1 977</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 966	-2 966
	<u>-2 966</u>	<u>-2 966</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-7 909	-4 943
 Redovisat värde	36 577	39 543

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnad	13 138	10 911
Förutbetalda kostnader	<u>17 586</u>	<u>17 538</u>
Summa	30 724	28 449

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	<u>663 311</u>	<u>677 210</u>
Summa	663 311	677 210

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 447 918	3 216 040
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 146 116	3 427 918
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 594 034	6 643 958

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 594 034	6 643 958
Summa	6 594 034	6 643 958

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	967 572	-	-	967 572
Stadshypotek	1,21 %	2021-06-01	2 857 842	-	29 924	2 827 918
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	1 830 544	-	20 000	1 810 544
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	388 000	-	-	388 000
Stadshypotek	1,21 %	2021-12-01	600 000	-	-	600 000
Summa			6 643 958	-	49 924	6 594 034

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	4 725	5 219
Förutbetalda intäkter	101 129	79 376
Upplupna revisionsarvoden	3 875	4 000
Upplupna driftskostnader	64 350	63 158
Summa	179 074	156 748

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 554 600	8 554 600
Summa ställda säkerheter	8 554 600	8 554 600

Underskrifter

Göteborg, 2021-



Simon Börjeson
Styrelseordförande



Anders Segerlund

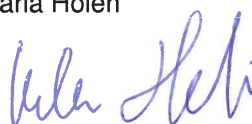


Sofia Eriksson

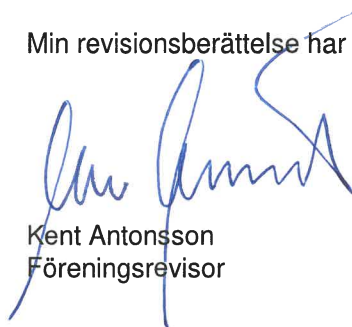


Gustav Böös

Karla Holén



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-



Kent Antonsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

för Brf von Gerdesgatan 3
org nr 769603-5414
Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31

I egenskap av revisor i Brf von Gerdesgatan 3 får jag härmed lämna följande berättelse:

Räkenskaperna har upprättats i enlighet med gällande regler och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Bedömer att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

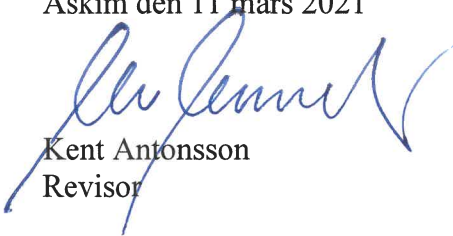
Jag tillstyrker att årsstämman

fastställer den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen,

behandlar årets resultat i enlighet med styrelsens förslag i
förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2020

Askim den 11 mars 2021



Kent Antonsson
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 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

