

Brf Såggatan 56

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Såggatan 56
769613-4936
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Såggatan 56, 769613-4936, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 2005-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eli Sommerfeld	Ordförande	2022
Niclas Jonsson	Ledamot	2022
Susanne Björkblom	Ledamot	2022
Tinna Gudmundsdottir	Ordförande	Avgått
Julian Molzberger	Ledamot	Avgått
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Joan Valdes	Suppleant	2022
John Pangalos	Suppleant	2022
Emilia Claesson	Suppleant	2022
Eli Sommerfeld	Suppleant	Avgått
Elin Lindgren	Suppleant	Avgått
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2022
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2022
<u>Valberedning</u>		
Emilia Claesson		2022
Hanna Borgblad		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. ⁴⁾

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Majorna 329:11 och Majorna 329:12 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1932-1933. Fastigheternas adresser är Såggatan 56 A-E samt Klareborgsgatan 38 och 40 i Göteborg.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 parkeringsplats samt 1 parkeringsplats med tillhörande garage med hyresrätt. Föreningen har även en tidigare uthyrd lokal om 15 kvm som i dagsläget används som styrelserum.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
18	7	3

Total tomtarea:	1 336 kvm
Total bostadsarea:	1 819 kvm
Total garagearea:	12 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-03-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2
E.ON
Göteborg Energi
Låsinväst
Nomor
Anticimex

Bredband, tv och telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Fastighetsjour
Serviceavtal skadedjur
Skadedjursförsäkring ^(H)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 294 602 kr och planerat underhåll för 343 478 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2021 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen byte av dörr till barnvagnsförråd, spolning samt filmning av bottenplatta, dagvattenbrunnar, spillvattenledningar och golvbrunnar samt ny lekplats.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-02 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 345 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 190 kr per kvm.

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Putslagning av stödmur	2022
Brandtätning i källare	2022
Putslagning samt målning källarväggar	2022
Målning källargolv	2022
Putslagning och omfärgning sockelmur	2023
OVK-besiktning	2023
Byte tvättmaskin	2024
Smörjning, justering och målning källar- och tvättstugedörrar	2025

<u>Sammanställning utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Byte dörr barnvagnsförråd	2021
Ny lekplats	2021
Spolning samt filmning av dagvatten- och spillvattenledningar	2021
EI-besiktning	2021
Offertintagning för spolning av dagvatten- och spillvattenledningar	2020
Byte av torktumlare	2020
Inköp av nya trädgårdsmöbler	2020
Byggnation av pergola	2020
Oljning av terrass samt staket	2020
Slipning och målning av alla fönster mot gård och gata	2019
Slipning och målning av garageportar	2019
Byte av fönster på vindsvåningar	2019
Byte av expansionskärl	2019
Byte av torkskåp	2019
Byte av bokningstavla för tvättider	2019
Byte av dörrmattor i entréer	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 samt extra föreningsstämma 2022-01-17 för att välja ny styrelse. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande. ⁴⁾

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna sänktes med 1,5 %.
Från och med 2020-01-01 debiteras samtliga lägenheter för bredband, tv och telefoni, 2021-01-01 höjdes denna debiteringen från 161 kr till 225 kr per månad.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 405	1 402	1 413	1 413
Resultat efter finansiella poster	-422	28	-825	163
Förändring av underhållsfond	2	236	-472	302
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-128	88	-57	162
Soliditet %	62	61	60	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	720	731	760	760
Driftskostnad, kr / kvm	359	301	298	313
Ränta, kr / kvm	50	82	68	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	190	175	172	166
Lån, kr / kvm	6 314	6 948	7 014	7 093
Snittränta (%)	0,80	1,18	0,97	1,12

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har från och med 2018 bostadsarea som beräkningsgrund. 2017 är även 15 kvm lokalyta med i beräkningarna för driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 706 637	236 450	-1 998 850	28 493
Disposition enligt föreningsstämma			28 493	-28 493
Avsättning till underhållsfond		345 000	-345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-343 478	343 478	
Årets resultat				-421 614
Vid årets slut	21 706 637	237 972	-1 971 879	-421 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 970 357
Årets resultat före fondförändring	-421 614
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	343 478
Summa över/underskott	-2 393 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 393 493**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. ⁷⁾

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 325 136	1 343 771
Övriga rörelseintäkter	3	79 882	58 255
Summa rörelseintäkter		1 405 018	1 402 026
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 290 939	-733 542
Övriga externa kostnader	7	-109 053	-151 166
Personalkostnader	8	-39 426	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-295 602	-295 602
Summa rörelsekostnader		-1 735 020	-1 226 307
Rörelseresultat		-330 002	175 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter		247	2 122
Räntekostnader		-91 859	-149 348
Summa finansiella poster		-91 612	-147 226
Resultat efter finansiella poster		-421 614	28 493
Årets resultat		-421 614	28 493

)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	30 348 767	30 639 648
Inventarier, maskiner och installationer	11	14 160	18 881
Summa materiella anläggningstillgångar		30 362 927	30 658 529
Summa anläggningstillgångar		30 362 927	30 658 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 597	27
Övriga fordringar	12	32 968	29 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 659	48 375
Summa kortfristiga fordringar		90 224	77 846
Kassa och bank	14	1 121 074	2 173 444
Summa omsättningstillgångar		1 211 298	2 251 290
SUMMA TILLGÅNGAR		31 574 225	32 909 819

n)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 706 637	21 706 637
Underhållsfond		237 972	236 450
Summa bundet eget kapital		21 944 609	21 943 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 971 878	-1 998 850
Årets resultat		-421 614	28 493
Summa fritt eget kapital		-2 393 492	-1 970 357
Summa eget kapital		19 551 117	19 972 730
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	8 003 033	4 662 500
Summa långfristiga skulder		8 003 033	4 662 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	3 482 500	7 976 033
Leverantörsskulder		263 483	22 468
Skatteskulder		944	104
Övriga skulder		-	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	273 148	272 913
Summa kortfristiga skulder		4 020 075	8 274 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 574 225	32 909 819

M)

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-330 002	175 719
Avskrivningar	295 602	295 602
	-34 400	471 321
Erhållen ränta	247	2 122
Erlagd ränta	-91 859	-149 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-126 012	324 095
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 378	-5 101
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	239 020	-195 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 630	123 745
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 885 533	8 260 533
Amortering av låneskulder	-8 038 533	-8 380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 153 000	-119 467
Årets kassaflöde	-1 052 370	4 278
Likvida medel vid årets början	2 173 444	2 169 166
Likvida medel vid årets slut	1 121 074	2 173 444

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

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

h)

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

-Byggnad	99 år
-Ombyggnation av vind	20 år
-Entré	20 år
-Brandinklädnad	20 år

Markanläggningar

-Gården	20 år
---------	-------

Inventarier, maskiner och installationer

-Postboxar	10 år
-Tvättmaskiner	5 år

ⁿ)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 309 332	1 329 167
Hyror p-platser/garage	15 804	14 604
Summa	1 325 136	1 343 771

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv, bredband och telefoni	75 825	54 096
Överlåtelseavgifter	1 190	2 366
Övriga intäkter	2 867	1 793
Summa	79 882	58 255

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 358
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 183	25 144
VA & sanitet, installationer	14 252	5 718
Värme, installationer	6 853	-
Ventilation, installationer	4 294	32 499
El, installationer	10 503	1 272
Markytor	1 423	4 139
Vattenskador	240 909	22 242
Klottersanering	3 185	8 945
Summa	294 602	103 317

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	42 749
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 678	-
VA & sanitet, installationer	98 169	3 916
Markytor *	193 631	35 885
Summa	343 478	82 550

* Kostnaden 2021 avser ny lekplats. Kostnaden 2020 avser oljning av terrass och staket samt byggnation av pergola. ↗

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	40 852	40 012
Teknisk förvaltning	83 595	83 902
Besiktningkostnader *	13 972	-
Bevakningskostnader	-	1 250
Snöröjning	64 125	33 619
Serviceavtal	4 918	4 900
Förbrukningsinventarier	-	3 125
Förbrukningsmaterial	5 434	5 075
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 253	5 962
El	35 778	21 897
Uppvärmning	189 044	154 712
Vatten och avlopp	64 710	60 743
Avfallshantering	48 171	43 332
Försäkringar	17 738	15 121
Tv, bredband och telefoni	74 269	74 025
Summa	652 859	547 675

* Kostnad 2021 avser funktionsbesiktning el.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	8 764	52 489
Tele och post	1 783	1 816
Förvaltningskostnader	80 563	76 222
Revision	15 725	18 913
Bankkostnader	818	926
Övriga externa kostnader	1 400	800
Summa	109 053	151 166

* Kostnaden 2020 avser inköp av trädgårdsmöbler.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden *	30 000	35 000
Summa	30 000	35 000
Sociala avgifter **	9 426	10 997
Summa	39 426	45 997 ^{ri)}

* Av kostnaden 2020 avser 5 000 kr 2019.

** Av kostnaden 2020 avser 1 571 kr 2019.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	262 193	262 194
Markanläggningar	28 688	28 688
Inventarier, maskiner och installationer	4 721	4 720
Summa	295 602	295 602

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 659 584	23 659 584
-Mark	9 185 233	9 185 233
-Markanläggningar	573 750	626 002
	33 418 567	33 470 819
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangering av markanläggning	-	-52 252
	-	-52 252
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	33 418 567	33 418 567
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 434 668	-2 172 474
-Markanläggningar	-344 251	-367 815
	-2 778 919	-2 540 289
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 193	-262 194
-Årets avskrivning på markanläggning	-28 688	-28 688
-Årets utrangering av markanläggning	-	52 252
	-290 881	-238 630
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 069 800	-2 778 919
 Redovisat värde	30 348 767	30 639 648
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 962 723	21 224 916
Mark	9 185 233	9 185 233
Markanläggningar	200 811	229 499
 Taxeringsvärden		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	43 400 000	43 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 600 000</i>	<i>18 600 000</i> ^{m)}

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	136 147	136 147
	136 147	136 147
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	136 147	136 147
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-117 266	-112 546
	-117 266	-112 546
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 721	-4 720
	-4 721	-4 720
Utgående avskrivningar	-121 987	-117 266
Redovisat värde	14 160	18 881

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	-	-
Skattekonto	32 968	29 444
Summa	32 968	29 444

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	19 227	17 738
Förutbetalda kostnader	31 432	30 637
Summa	50 659	48 375

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 121 074	2 173 444
Summa	1 121 074	2 173 444 ^(f)

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 482 500	7 976 033
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 003 033	4 662 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 485 533	12 638 533

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	11 485 533	12 638 533
Summa	11 485 533	12 638 533

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,35 %	2021-01-20	4 413 000	-	4 413 000	-
Nordea	0,44 %	2022-04-20	-	3 375 000	17 500	3 357 500
Stadshypotek	0,99 %	2023-04-30	4 697 500	-	35 000	4 662 500
Stadshypotek	0,99 %	2021-04-30	3 528 033	-	3 528 033	-
Nordea	0,53 %	2023-04-19	-	3 510 533	45 000	3 465 533
Summa			12 638 533	6 885 533	8 038 533	11 485 533

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	13 801	24 825
Förutbetalda intäkter	106 825	90 724
Upplupna revisionsarvoden	15 500	18 400
Upplupna driftskostnader	97 596	99 538
Summa	273 148	272 913

ᶻ)

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 760 000	14 760 000
Summa ställda säkerheter	14 760 000	14 760 000

Underskrifter

Göteborg, 2022-04-06


Eli Sommerfeld
Styrelseordförande


Susanne Björkblom


Niclas Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21
BoRevision AB


Malin Johansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sågatan 56, org.nr. 769613-4936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågatan 56 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-07 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Såggatan 56 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/4 2022



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 intäker 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

