

# Brf Forsstenagatan 2

## Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Forsstenagatan 2**  
769632-0899  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 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>
Camilla Ingemarson	Ordförande	2020
Felix Örskov	Ledamot	2020*
Linnea Knöös	Ledamot	2020*
Hugo Alfredsson	Ledamot	2020*
Elisabeth Skogelind	Ledamot	2020*
Louise Lorentzon	Ledamot	2020
Louise Alenius		Avgått*
Therese Winell		Avgått*
Maria Kahlman Lindberg		Avgått*

##### Styrelsesuppleanter

Markus Green		Avgått**
--------------	--	----------

##### Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet, Frejs Revisorer	Auktoriserad revisor	2020
-------------------------------------	----------------------	------

\* Valdes/avgick på extrastämma 2020-03-23

\*\*Avgick 2019-10-20

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 56:8 Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510 kvm
Total bostadsarea:	1 030 kvm
- varav bostadsrättsarea:	845 kvm
- varav hyresrättsarea:	185 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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

TJG	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Jämtkraft	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämning
Telenor	Internet
Securitas	Bevakning
Prevecon	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 858 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under året har föreningen genomfört ett större underhåll av byggnaden i form av badrumsrenovering inklusive stambyte. Badrumsrenoveringen omfattade 14 badrum, nämligen de badrum i byggnaden som var av äldre standard. Föreningen har även under året genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt en energideklaration. Även en årlig kontroll av systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts utöver de löpande kontroller som annars görs av styrelsen. Utöver detta har en uppdaterad underhållsplan tagits fram, vilket ger föreningen möjlighet att få en god översikt av kommande underhållsbehov och beräknande kostnader för dessa. Föreningens tekniska förvaltare genomför ständigt mindre underhåll av fastigheten och har under året bland annat satt upp skydd (mot väder och vind) för portarnas låssystem och sett till att föreningens hyresgäster har fungerande vitvaror. Föreningen har också fått två nya träbänkar för utomhusbruk.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 271 000 kr för 2019, detta motsvarar 263 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 112 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 109 kr per kvm.

### Planerade underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Avgasning av värmesystem samt isolering	2020
Utemiljö, plantering av blommor	2020
Skrapning och målning av fönster samt fasad	2020-2021
Armaturer i trapphus	2021
Smörjning, justering och målning av dörrar	2024

### Utfört underhåll

	<u>År</u>
Målning av fönster	2012
Målning av fasad	2012
Byte av entrédörrar	2012
Dränering av framsida och gavel	2014
Systematiskt brandskyddsarbete	2016
Kodlås portar	2018
Tätning av staket	2018
Badrumsrenovering inklusive stammar	2019
OVK	2019
SBA	2019
Energideklaration	2019

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Under året har styrelsen haft störst fokus på arbetet med att överse det stambyte och reovering av badrum som genomförts i föreningen. Arbetet påbörjades i den första av föreningens trappuppgångar i april och arbetet avslutades i och med slutmöte i oktober. Kostnaden för stambytet har inte överskridit den budget som funnits för genomförandet av arbetet.

Vad gäller föreningens ekonomi så har denna under årets stärkts genom en ökad likviditet. Detta på grund av att en av föreningens hyresgäster flyttat vilket för föreningen innebar att den revers som funnits gentemot Wallenstam, tidigare ägare av fastigheten, har lösts. Baserat på detta bestämde styrelsen att amortera ett större belopp på ett av föreningens lån i början av år 2020. Detta för att minska föreningens räntekostnader. Föreningen har nu kvar fem hyresrätter. Om hyresgästerna väljer att säga upp sina kontrakt kommer dessa lägenheter att gå till försäljning och förtjänster för dessa kommer att tillfalla föreningen.

För att ytterligare stärka föreningen ekonomi samt enligt normalt förfarande valde styrelsen att under året höja årsavgiften för föreningens medlemmar med 5 %. Efter förhandling med hyresgästföreningen har även en hyreshöjning med 2,4 % gjorts för föreningens hyresrätter. Utöver detta har även en hyreshöjning gjorts för de tre hyresrätter som fått nyrenoverade badrum

Inför kommande år kommer styrelsen fortsätta att se över framtida underhåll i fastigheten för att säkerställa att den uppdaterade underhållsplan som tagits fram efterlevs.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2019 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Under 2019 har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde inga upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 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 den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %. Det är även beslutat med en höjning på 5 % från 1 januari 2020.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016*</b>
Rörelsens intäkter	1 049	988	1 093	170
Resultat efter finansiella poster	-315	-150	-70	6
Förändring av underhållsfond	112	27	14	32
Resultat efter fondförändringar	-427	-177	-84	-26
Soliditet %	66	64	64	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	791	754	754	754
Bostadshyra kr / kvm	1 567	1 437	1 437	1 466
Driftskostnad, kr / kvm	459	351	343	53
Ränta, kr / kvm	188	139	122	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	109	26	14	31
Lån, kr / kvm	15 130	15 240	15 989	18 615
Snittränta (%)	1,24	0,91	0,76	0,11

Föreningen förvärvades fastigheten i slutet av 2016 och nyckeltalen representerar således inte ett helt verksamhetsår.

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.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>29 331 736</b>	<b>73 400</b>	<b>-137 410</b>	<b>-149 603</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-149 603	149 603
Avsättning till underhållsfond		112 000	-112 000	
Årets upplåtelse	1 304 860			
Årets resultat				-315 063
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 636 596</b>	<b>185 400</b>	<b>-399 013</b>	<b>-315 063</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-287 013
Årets resultat före fondförändring	-315 063
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-112 000
Summa över/underskott	-714 076

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-714 076**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	999 377	972 395
Övriga rörelseintäkter	3	49 131	15 758
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 048 508</b>	<b>988 153</b>
		<b>1 048 508</b>	<b>988 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-18 858	-5 933
Driftskostnader	5	-472 563	-361 852
Övriga kostnader	6	-138 866	-105 648
Personalkostnader	7	-30 555	-29 584
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-500 176	-492 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 161 018</b>	<b>-995 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-112 510</b>	<b>-6 915</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-9 500	-
Ränteintäkter		91	79
Räntekostnader		-193 144	-142 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 553</b>	<b>-142 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-315 063</b>	<b>-149 603</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-315 063</b>	<b>-149 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-315 063</b>	<b>-149 603</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	43 904 887	41 707 700
Pågående nyanläggningar	9	-	42 000
		<u>43 904 887</u>	<u>41 749 700</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	10	-	50 000
		<u>-</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>43 904 887</u>	<u>41 799 700</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 693	-
Övriga fordringar		17	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 995	19 536
		<u>39 705</u>	<u>19 536</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 980 366	3 915 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 020 071</u>	<u>3 934 745</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 924 958</u>	<u>45 734 445</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		30 636 596	29 331 736
Underhållsfond		185 400	73 400
		<u>30 821 996</u>	<u>29 405 136</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-399 013	-137 410
Årets resultat		-315 063	-149 603
		<u>-714 076</u>	<u>-287 013</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 107 920</u>	<u>29 118 123</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	11 150 508	15 583 672
		<u>11 150 508</u>	<u>15 583 672</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 433 164	113 164
Leverantörsskulder		23 163	103 453
Skatteskulder		3 745	3 691
Övriga skulder	15	13 576	659 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 882	152 926
		<u>4 666 530</u>	<u>1 032 650</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 924 958</u>	<u>45 734 445</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-112 510	-6 915
Avskrivningar	500 176	492 051
	<b>387 666</b>	<b>485 136</b>
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-9 500	-
Erhållen ränta	91	79
Erlagd ränta	-193 144	-142 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>185 113</b>	<b>342 448</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 169	7 663
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-686 121	642 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-521 177</b>	<b>992 214</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 304 860	-
Försäljning andelar i koncernföretag	50 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 655 363	-96 437
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 300 503</b>	<b>-96 437</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-113 164	-772 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-113 164</b>	<b>-772 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 934 844</b>	<b>123 521</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 915 210</b>	<b>3 791 688</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 980 366</b>	<b>3 915 209</b>

(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
Yttertak	50 år
Vatten, avlopp och värme	50 år
Fönster	50 år
Dörrar/portar	50 år
El	50 år
Stambyte	50 år
Övrigt	40 år
Ventilation	30 år
Fasad	15 år
Kodlås portar	15 år

### **Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	653 350	608 196
Hyror bostäder	301 248	320 352
Hyror p-platser/garage	44 779	43 847
<b>Summa</b>	<b>999 377</b>	<b>972 395</b>

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	40 915	-
Överlåtelseavgifter	4 652	9 050
Övriga intäkter	3 564	6 708
<b>Summa</b>	<b>49 131</b>	<b>15 758</b>

### **Not 4 Reparationer**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	15 805	40
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	424
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 053	-
VA & sanitet, installationer	-	5 469
<b>Summa</b>	<b>18 858</b>	<b>5 933</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	38 556	37 436
Teknisk förvaltning	76 932	73 410
Besiktningkostnader*	55 123	-
Bevakningskostnader	5 820	1 825
Förbrukningsinventarier	-	7 306
Förbrukningsmaterial	6 645	4 033
EI	22 553	17 913
Uppvärmning	108 243	118 912
Vatten och avlopp	34 010	39 144
Avfallshantering	28 909	28 225
Försäkringar	9 469	9 285
Systematiskt brandskyddsarbete	12 469	2 719
Hyressättningsavgift	720	864
Kabel-TV	15 738	15 474
Bredband	50 820	-
Hyeskostnader	6 557	5 306
<b>Summa</b>	<b>472 563</b>	<b>361 852</b>

\* Avser OVK & energideklaration

## Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 650	1 705
Förvaltningskostnader	87 561	79 703
Revision	17 031	17 231
Jurist- och advokatkostnader	1 711	-
Bankkostnader	925	817
IT-tjänster	1 041	-
Övriga externa tjänster*	17 088	1 023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	-
Övriga externa kostnader	7 201	5 170
<b>Summa</b>	<b>138 867</b>	<b>105 648</b>

\* Avser framförallt uppdatering av underhållsplan

## Not 7 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	23 250	22 749
<b>Summa</b>	<b>23 250</b>	<b>22 749</b>
Sociala avgifter	7 305	6 835
<b>Summa</b>	<b>30 555</b>	<b>29 584</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	500 176	492 051
<b>Summa</b>	<b>500 176</b>	<b>492 051</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 807 585	27 753 148
-Mark	14 944 002	14 944 002
-Pågående nyanläggningar	42 000	-
	42 793 587	42 697 150
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 697 363	54 437
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-42 000	42 000
	2 655 363	96 437
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>45 448 950</b>	<b>42 793 587</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 043 887	-551 836
	-1 043 887	-551 836
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-500 176	-492 051
	-500 176	-492 051
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 544 063</b>	<b>-1 043 887</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 904 887</b>	<b>41 749 700</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 960 885	26 763 698
Mark	14 944 002	14 944 002
Pågående nyanläggningar	-	42 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 000 000	21 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 000 000</b>	<b>21 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	14 400 000	12 600 000



## Not 10 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Avyttring	-50 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>

## Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D i Källtorp, 559044-1548, Göteborg	-	-	-
			-

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	33 995	19 536
<b>Summa</b>	<b>33 995</b>	<b>19 536</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 980 366	3 915 209
<b>Summa</b>	<b>1 980 366</b>	<b>3 915 209</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 433 164	113 164
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 150 508	452 656
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	15 131 016
<b>Summa</b>	<b>15 583 672</b>	<b>15 696 836</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	15 583 672	16 355 928
<b>Summa</b>	<b>15 583 672</b>	<b>16 355 928</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,10 %	2020-10-15	4 410 000	-	45 000	4 365 000
Nordea	1,45 %	2021-10-20	2 204 668	-	22 832	2 181 836
Nordea	1,50 %	2021-10-20	2 205 000	-	22 500	2 182 500
Nordea	1,17 %	2021-10-20 *	6 877 168	-	22 832	6 854 336
<b>Summa</b>			<b>15 696 836</b>	<b>-</b>	<b>113 164</b>	<b>15 583 672</b>

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 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	-	659 092
Redovisningskonto för moms	215	324
Personals skatter och sociala avgifter	13 361	-
	<b>13 576</b>	<b>659 416</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 555	29 584
Upplupna räntekostnader	33 594	29 185
Förutbetalda intäkter	59 440	36 779
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	53 293	42 378
<b>Summa</b>	<b>192 882</b>	<b>152 926</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen amorterade 900 000 kr utöver plan den 1 februari 2020 i samband med räntejustering av lån med rörlig ränta.

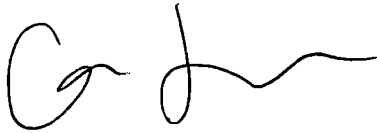
## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa Ställda säkerheter</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

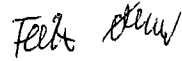
## Underskrifter

Göteborg, 2020-04-07



Camilla Ingemarson  
Styrelseordförande

Felix Örskov

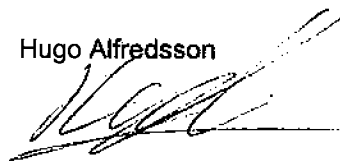


Linnea Knöös



Elisabeth Skogelind

Hugo Alfredsson



Louise Lorentzon



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16  
Frejs Revisorer



Sebastian Argillet  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2  
Org.nr 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 16 april 2020

**Frejs Revisorer AB**



Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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



**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

