

# Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Dalern i Brämaregården**  
769616-5906  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<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 Dalern i Brämaregården, 769616-5906, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## 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 till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-02 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Maria Thorén	Ordförande	2020
Erica Glimsholt	Ledamot	2020
Eric Astin	Ledamot	2020
Laura Joensuu	Ledamot	2020
Malin Von Schoting	Ledamot	2020
Evelina Björklund	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Malin Norling		2020
Sami Joensuu		2020

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämregården 24:4, Brämregården 24:6 och Brämregården 24:7 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1927. Fastigheternas adresser är Myntgatan 13 A-B, 15 A-B och Tunnbindaregatan 4 A-B i Göteborg.

### Området Brämregården

Brf Dalern utgörs av tre fastigheter i kärnan av Brämregården i stadsdelen Lundby, Göteborg. Husen är byggda på tjugotalet och tillhör de populära husen i landshövdingestil som ger kvarteret dess karaktär. Stadsdelen Lundby består av många mindre områden. I Brämregården, Kvillebäcken, Kyrkbyn, Sannegården, Slättadamm och Rambergsstaden består bebyggelsen mest av flerfamiljshus, byggda under perioden 1920-1950. Där finns många små lägenheter, men även en hel del egnahemsbostäder från varvsperioden. Det finns också flera centrumbildningar som Wieselgrensplatsen, Kyrkbytorget, Backaplan, Bjurslätts torg och Kvilletorget.

Idag är Centrala Hisingen ett område som präglas av nytänkande och framtidsvisioner. Under våren 2013 påbörjades inflyttningen i Göteborgs nya stadsdel, Kvillebäcken. För boende i Brf Dalern i Brämregården innebär detta inte bara att området blomstrar, utan även att föreningen får tillgång till bland annat fina grönområden och en nybyggd saluhall, fem minuter från fastigheten. På längre sikt är tanken att Backaplansområdet ska bli en del av Göteborgs city, även om området redan idag ligger mycket centralt.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3 st	6 st	11 st

Total tomtarea:	1 120 kvm
Total bostadsarea:	1 202 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 158 kvm
- varav hyresrättsarea:	44 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-11-28.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Göteborgs Service Partner	Fastighetsskötsel, städning & vinterrenhållning
Com Hem	Kabel-TV
Renova	Källsortering
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor *	Skadedjursbekämpning

\* Från och med 2021-01-01 avtal avseende skadedjursbekämpning via Anticimex.

Föreningen är medlem i FCH (Fastighetsägare Centrala Hisingen). Syftet med medlemskapet är att få information, tillgång till kurser och work shops samt att kunna vara med och påverka områdets utveckling. FCH erhåller även enklare service såsom juridisk rådgivning.

Föreningen har en trädgårdsgrupp med ansvar för att driva frågor angående föreningens gemensamma utomhusmiljö.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 445 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-10-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 256 000 kr för 2020, detta motsvarar 213 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 2020 avsätts det 82 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 68 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny port Tunnbindaregatan	2019
Nytt passersystem med porttelefon	2019
Ny torktumlare	2019
Ny putsfasad Myntgatan	2018
Reparation av kulvert	2016
Uppdatering av belysning	2015
OVK	2015
Ventilationsrenovering i alla fastigheter	2015
Nytt staket på innergården	2014
OVK och Energideklaration	2013
Renovering lokal	2013
Renovering av delar av tvättstuga	2013
Belysning Myntgatan	2010
Översyn dränering	2009-2010
Ventilation Myntgatan	2010
Landgång och skyddsräcke tak	2009
Målning fasad och puts	2008-2009
Fönsterbyte	2008-2009
Omläggning tak	2008-2009
Byte av stammar	1982

Två av trappuppgångarna på Myntgatan 15 har målats om under hösten 2010 på bekostnad av medlemmarna i dessa trappuppgångar. Under 2013 målades de båda trappuppgångarna på Tunnbindaregatan, även de på bekostnad av medlemmarna i dessa trappuppgångar.

Under 2015 har en omfattande ventilationsrenovering genomförts. Renoveringen utfördes av Energi & Miljöteknik.

Belysningen i trappuppgångar och soprum uppdaterades 2015 till LED-lampor med rörelsedetektorer. Samtidigt uppdaterades belysningen vindar där behov fanns.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån för att finansiera installation av säkerhetsdörrar.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33 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.

Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.

Överlåtelseavgift om 2,5 % av rådande prisbasbeloppet delas lika mellan köpare och säljare. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av rådande prisbasbelopp.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	955	952	926	921
Resultat efter finansiella poster	-34	-57	-368	4
Förändring av underhållsfond	82	68	-196	158
Resultat efter fondförändringar	-116	-125	-173	-154
Soliditet %	52	56	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	774	774	758	744
Driftskostnad, kr / kvm	350	355	327	317
Ränta, kr / kvm	91	79	84	90
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	68	57	131	131
Lån, kr / kvm	7 687	7 231	7 281	7 344
Snittränta (%)	1,19	1,09	1,15	1,23

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 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 658 538</b>	<b>287 992</b>	<b>-2 815 871</b>	<b>-56 978</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-56 978	56 978
Avsättning till underhållsfond		82 000	-82 000	
Årets resultat				-34 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 658 538</b>	<b>369 992</b>	<b>-2 954 849</b>	<b>-34 386</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 872 849
Årets resultat före fondförändring	-34 386
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-82 000
Summa över/underskott	-2 989 235

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 989 235**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	946 501	945 906
Övriga rörelseintäkter	3	8 595	6 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>955 096</b>	<b>951 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-25 445	-16 930
Driftskostnader	5	-420 754	-426 204
Övriga kostnader	6	-100 080	-132 036
Personalkostnader	7	-40 739	-39 426
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-292 782	-289 728
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier		-	-10 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-879 800</b>	<b>-914 615</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 296</b>	<b>37 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		124	127
Räntekostnader		-109 806	-94 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 682</b>	<b>-94 294</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 386</b>	<b>-56 978</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-34 386</b>	<b>-56 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-34 386</b>	<b>-56 978</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	19 292 764	19 583 921
Inventarier, maskiner och installationer	10	22 344	23 969
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	604 254	-
		<u>19 919 362</u>	<u>19 607 890</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 919 362</u>	<u>19 607 890</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	581
Övriga fordringar		241	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 602	15 621
		<u>17 843</u>	<u>16 307</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 110 522	276 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 128 365</u>	<u>293 253</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 047 727</u>	<u>19 901 143</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 658 538	13 658 538
Underhållsfond		369 992	287 992
		<u>14 028 530</u>	<u>13 946 530</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 954 849	-2 815 871
Årets resultat		-34 386	-56 978
		<u>-2 989 235</u>	<u>-2 872 849</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 039 295</u>	<u>11 073 681</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	3 990 000	-
		<u>3 990 000</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 250 000	8 692 000
Leverantörsskulder		44 134	23 979
Skatteskulder		1 602	2 324
Övriga skulder		-	337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	722 696	108 822
		<u>6 018 432</u>	<u>8 827 462</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 047 727</u>	<u>19 901 143</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	75 296	37 316
Avskrivningar	292 782	289 728
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång		10 291
	<b>368 078</b>	<b>337 335</b>
Erhållen ränta	124	127
Erlagd ränta	-109 806	-94 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>258 396</b>	<b>243 041</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 536	-930
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	632 970	-5 573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>889 830</b>	<b>236 538</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-604 254	-255 735
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-604 254</b>	<b>-255 735</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 990 000	
Amortering av låneskulder	-3 442 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>548 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>833 576</b>	<b>-79 197</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>276 946</b>	<b>356 143</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 110 522</b>	<b>276 946</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:*

*Byggnader*

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Ledningssystem	40 år
Kulvert	40 år
Övrigt, entrédörr, porttelefon	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	895 861	895 860
Hyror bostäder	50 640	50 046
<b>Summa</b>	<b>946 501</b>	<b>945 906</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 111	1 745
Övriga intäkter	4 484	4 280
<b>Summa</b>	<b>8 595</b>	<b>6 025</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	2 540	1 655
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 225	2 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 298
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 500	3 216
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 261
Värme, installationer	6 730	-
Ventilation, installationer	-	1 500
Markytor	13 450	-
<b>Summa</b>	<b>25 445</b>	<b>16 930</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	30 400	29 360
Teknisk förvaltning	92 868	84 424
Besiktningkostnader	3 750	-
Snöröjning	7 775	5 158
Förbrukningsinventarier	-	1 195
Förbrukningsmaterial	10 704	10 184
Övriga utgifter för köpta tjänster	418	-
El	23 962	28 232
Uppvärmning	144 853	159 596
Vatten och avlopp	48 601	51 750
Avfallshantering	29 674	27 049
Försäkringar	9 388	9 026
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 438
Kabel-TV	15 373	15 302
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 988	2 490
<b>Summa</b>	<b>420 754</b>	<b>426 204</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 331	11 580
Tele och post	1 320	1 200
Förvaltningskostnader	55 763	55 122
Revision	16 563	15 938
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	350	2 407
IT-tjänster	2 991	3 178
Övriga externa tjänster	-	34 790
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 750	6 437
Övriga externa kostnader	11 012	700
<b>Summa</b>	<b>100 080</b>	<b>132 036</b>

## Not 7 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	31 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>31 000</b>	<b>30 000</b>
Sociala avgifter	9 739	9 426
<b>Summa</b>	<b>40 739</b>	<b>39 426</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	291 157	287 506
Inventarier, maskiner och installationer	1 625	2 222
<b>Summa</b>	<b>292 782</b>	<b>289 728</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 728 769	17 497 409
-Mark	4 710 400	4 710 400
	<u>22 439 169</u>	<u>22 207 809</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	231 360
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	604 254	
	<u>604 254</u>	<u>231 360</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 043 423</b>	<b>22 439 169</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 855 248	-2 567 742
	<u>-2 855 248</u>	<u>-2 567 742</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-291 157	-287 506
	<u>-291 157</u>	<u>-287 506</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 146 405</b>	<b>-2 855 248</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>19 897 018</b>	<b>19 583 921</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	14 582 364	14 873 521
Mark	4 710 400	4 710 400
Pågående nyanläggningar	604 254	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 498 000	22 498 000
Lokaler	182 000	182 000
	<u>22 680 000</u>	<u>22 680 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 680 000</b>	<b>22 680 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 860 000</i>	<i>11 860 000</i>



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	24 375	24 213
	<u>24 375</u>	<u>24 213</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	24 375
	<u>-</u>	<u>24 375</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer		-24 213
	<u></u>	<u>-24 213</u>
		<u>-24 213</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>24 375</b>	<b>24 375</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-406	-12 106
	<u>-406</u>	<u>-12 106</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 625	-2 222
-Vändning avskrivningar på utrangering		13 922
	<u>-1 625</u>	<u>11 700</u>
		<u>11 700</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 031</b>	<b>-406</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 344</b>	<b>23 969</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnad för kabel-TV	3 859	3 843
Förutbetald försäkring	10 046	9 388
Förutbetalda kostnader	3 697	2 390
<b>Summa</b>	<b>17 602</b>	<b>15 621</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 110 522	276 946
<b>Summa</b>	<b>1 110 522</b>	<b>276 946</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 250 000	8 692 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 990 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 240 000</b>	<b>8 692 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 240 000	8 692 000
<b>Summa</b>	<b>9 240 000</b>	<b>8 692 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,14 %	Rörligt	1 550 000	-	1 550 000	-
Swedbank	0,94%	Rörligt	2 250 000	-	-	2 250 000
Swedbank	1,01%	Rörligt	3 000 000	-	-	3 000 000
Swedbank	1,50	Rörligt	1 892 000	-	1 892 000	-
Swedbank	0,94%	2024-11-25	-	3 990 000	-	3 990 000
<b>Summa</b>			<b>8 692 000</b>	<b>3 990 000</b>	<b>3 442 000</b>	<b>9 240 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 721	4 475
Förutbetalda intäkter	63 821	50 880
Upplupna driftskostnader	49 900	53 467
Upplupna underhållskostnader	604 254	-
<b>Summa</b>	<b>722 696</b>	<b>108 822</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 240 000	9 240 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 240 000</b>	<b>9 240 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-

Maria Thorén  
Styrelseordförande

Erica Glimsholt

Eric Astin

Laura Joensuu

Malin Von Schoting

Evelina Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

**THORÉN MARIA**

83d312b2-fdd1-4984-8d9f-14b26c3982ba - 2021-06-15 18:32:35 UTC +03:00  
BankID - 85d1eb89-7d4f-41bb-9fa6-ba0431985675 - SE

**GLIMSHOLT ERICA**

42244e6d-fa9e-45e3-a50f-a563f9ff6361 - 2021-06-16 09:08:49 UTC +03:00  
BankID - dcca1df7-1dd5-427c-8d15-670583ff3956 - SE

**Eric Alexander Astin Johan**

7e689420-f661-4852-8b90-90d143764c12 - 2021-06-16 10:07:08 UTC +03:00  
BankID - b2ad4617-520e-4f5c-9a1a-420493d4e407 - SE

**JOENSUU LAURA**

df763aa6-e12a-40a4-8442-ee0052f758b - 2021-06-16 10:53:13 UTC +03:00  
BankID - 523dec31-aa06-4345-afc3-b62e7271cc4d - SE

**ISABELLE VON SCHOTING MALIN**

64108337-b938-49a6-a495-88ba420cd62f - 2021-06-16 10:55:03 UTC +03:00  
BankID - 9f35b83f-9c67-4065-a119-e17ee4c4081e - SE

**BJÖRKLUND EVELINA**

f79f59d6-6fa5-4bc8-9ebc-7d878e935f4c - 2021-06-16 10:58:19 UTC +03:00  
BankID - e5343a37-0e70-4c7e-8f04-84fb71cf5a87 - SE

**MALMQVIST ERIK**

2a108d1e-7225-4fb4-ad01-b172e935dd79 - 2021-06-16 16:19:30 UTC +03:00  
BankID - 6092dbaf-0113-4ed7-811d-7091f33aaca2 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämregården, org.nr 769616-5906

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämregården för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en 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 Dalern i Brämregården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Kungsbacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-06-16 13:20:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Leveranskanal: E-post



## 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 intäker 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 intäker**

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

