

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Östra Fageräng

Org nr 769613-9885

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:81 med 16 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 1 806 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Coshier.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2020-01-01 var 31 st.

Antalet medlemmar var per 2020-12-31 var 33 st.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Per Flisberg, ordinarie ledamot, ordförande
Daniel Jarneström, ordinarie ledamot
Mattias Svensson Zackrisson, ordinarie ledamot
Johan Jönsson, suppleant
Mathias Tillmar, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 1 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften 2020 var oförändrad vilket den även är 2021. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren.

Flerårsjämförelse

(kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 257 960	1 274 787	1 259 954	1 263 139
Resultat e. finansiella poster	186 086	-1 573 775	121 146	37 478
Soliditet	59%	59%	61%	60%
Årsavgift/m2	685	685	678	678
Lån/m2	8 596	8 657	8 702	8 727
Avsättning underhållsfond/m2	50	49	49	47
Saldo fria likvida medel*	1 229 594	830 527	1 467 191	938 764
Saldo underhållsfond	90 319	–	413 633	325 945

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.



Förändringar i eget kapital

		<i>Insatser & upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2020-01-01	24 350 000	—	-1 367 402
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			90 319	-90 319
Årets resultat				186 086
Vid årets slut	2020-12-31	<u>24 350 000</u>	<u>90 319</u>	<u>-1 271 634</u>

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 1 271 634
disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 371 634</u>
Summa	<u>-1 271 634</u>

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 257 960	1 274 787
Summa rörelseintäkter		1 257 960	1 274 787
Rörelsekostnader			
Underhåll		18 321	-1 729 756
Fastighetskostnader	3	-320 848	-313 722
Personalkostnader	4	-43 106	-41 689
Avskrivningar		-542 083	-542 083
Summa rörelsekostnader		-887 716	-2 627 250
Rörelseresultat		370 244	-1 352 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 311	3 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 468	-224 533
Summa finansiella poster		-184 157	-221 312
Resultat efter finansiella poster		186 086	-1 573 775
Årets resultat		186 086	-1 573 775

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 245 154	37 787 237
Summa anläggningstillgångar		37 245 154	37 787 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130 417	—
Summa kortfristiga fordringar		130 417	—
Kassa och bank		1 702 975	1 108 130
Summa omsättningstillgångar		1 833 392	1 108 130
SUMMA TILLGÅNGAR		39 078 546	38 895 367

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	24 350 000	24 350 000
Yttre underhållsfond	90 319	—
Summa bundet eget kapital	24 440 319	24 350 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 457 721	206 373
Årets resultat	186 086	-1 573 775
Summa fritt eget kapital	-1 271 634	-1 367 402
Summa eget kapital	23 168 685	22 982 598

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	15 415 166	15 525 166
Summa långfristiga skulder		15 415 166	15 525 166

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6,7	110 000	110 000
Leverantörsskulder		16 541	38 305
Aktuella skatteskulder		262 368	128 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 786	110 419
Summa kortfristiga skulder		494 695	387 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 078 546	38 895 367



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 65 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 236 216	1 236 216
Vatten	19 398	32 781
Övriga intäkter	2 346	5 790
Totalt	1 257 960	1 274 787

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Samfällighetsavgift	-38 240	-35 040
Vatten & avlopp	-25 933	-36 296
Renhållning	-47 336	-39 835
Fastighetsavgift	-133 584	-128 784
Fastighetsförsäkring	-35 013	-33 347
Revision	-12 500	-11 875
Förvaltning	-22 400	-22 116
Övrigt	-5 842	-6 429
Totalt	-320 848	-313 722

Not 4 Arvoden till styrelse

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 800	-31 723
Sociala kostnader	-10 306	-9 966
Totalt	-43 106	-41 689

↗

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41 650 675	41 650 675
	<u>41 650 675</u>	<u>41 650 675</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 863 438	-3 321 355
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-542 083	-542 083
	<u>-4 405 521</u>	<u>-3 863 438</u>
Utgående värde byggnader och mark	<u>37 245 154</u>	<u>37 787 237</u>
Varav mark	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	9 125 675	9 125 675
Taxeringsvärden, byggnader	20 758 000	20 758 000
Taxeringsvärden, mark	9 712 000	9 712 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 0-1 år från balansdagen	110 000	110 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 248 759	440 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	11 166 407	15 085 166
	<u>15 525 166</u>	<u>15 635 166</u>

Från 2020 redovisas samtliga lån som förfaller under nästkommande år som kortfristig skuld oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	5 679 554	1,180%	2029-12-20
Swedbank Hypotek AB	5 596 853	1,010%	2026-09-25
Swedbank Hypotek AB	4 248 759	1,560%	2023-09-25
	<u>15 525 166</u>		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 095 000	16 095 000
	<u>16 095 000</u>	<u>16 095 000</u>

Obelånat pantbrev om 1 416 000 kronor förvaras i Lantmäteriets ägararkiv.



Göteborg den 20/2 2021



Per Flisberg
Ordförande

Daniel Jarneström



Mattias Svensson Zackrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fageräng, org. nr 769613-9885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fageräng 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Fageräng 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 fortlöppande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 25/5 2021

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor