Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Briggen i Göteborg AB
Org.nr 769608-9185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Briggen i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Briggen i Göteborgs finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Baker Tilly EMK KB, a member firm of Baker Tilly Sverige AB, trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd, the members which are separate and independent legal entities.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag oss en förståelse av den del av Internationella Kemikaliesekretariatets 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt revisionslagen och därmed god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att förvaltningsberättelsen i årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet under 2019.

Baker Tilly EMK KB, a member firm of Baker Tilly Sverige AB, trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd, the members which are separate and independent legal entities.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Briggen i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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

Grund för uttalande
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 Brf Briggen i Göteborg 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

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.

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 Brf Briggen i Göteborg.

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 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 Brf Briggen i Göteborgs situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Göteborg den 15 april 2020

Baker Tilly EMK KB

Kristian Thore
Auktoriserad revisor

Stig-Olof Larsson
Förtroendevald revisor

Baker Tilly EMK KB, a member firm of Baker Tilly Sverige AB, trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd, the members which are separate and independent legal entities.

Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg
Org nr: 769608-6185

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019

Årsredovisning

för

Brf Briggen

769608-6185

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Briggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen
Föreningen äger fastigheten Sannegården 45:1 i Göteborgs Kommun. I dessa byggnader finns 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005-2006 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Barken Beatrices Gata 24-34 i Göteborg. Inflyttning inleddes i oktober 2006. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Under året har 11 st protokollförda styrelsemöten genomförts.
Efter ordinarie föreningsstämma den 2019-05-20 har styrelsen följande ledamöter och revisor

Ordinarie ledamöter		
Anders Ideskog	Ordförande	2 år, t.o.m. 2021
Helen Kylstad	Ledamot	2 år, t.o.m. 2021
Hans-Olof Engvall	Ledamot	2 år, t.o.m. 2021
Bo Leidzen	Ledamot	2 år, t.o.m. 2020
Sven-Gunnar Johansson	Ledamot	2 år, t.o.m. 2020
Ordinarie revisorer		
Stig-Olof Larsson	Föreningsvald revisor	
Kristian Thore	Auktoriserad Revisor, Baker Tilly Emk	
Valberedning		
Elisabeth Blumenfeld Larsson	Valberedning	1 år t.o.m. 2020
Tore Lernmyr	Valberedning	1 år t.o.m. 2020

Fastigheten
Lägenhetsförteckning
11 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Därtill kommer:
57 st Garage
6 st P-Platser

Total tomt yta:	5 046 m2
Bostadsyta:	4 407 m2

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Föreningens ekonomi är i god balans med stabil likviditet. Behovet av kommande reparationer är klarlagt i en underhållsplan, vilken styrelsen årligen uppdaterar.
Föreningen har under året amorterat 1 069 780 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Förutom löpande händelser har styrelsen utifrån önskemål från förra stämman förhandlat fram 17 kanaler digital HD-TV som ingår i avgiften utan att den månadskostnaden ökat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Antal tillkommande medlemmar	7
Antal avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid årets slut	85

Under verksamhetsåret har fyra lägenhetsöverlåtelser skett genom försäljning.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	4 091	4 113	4 087	4 053
Resultat efter finansiella poster	410	753	-3 406	-684
Balansomslutning	146 196	146 759	146 542	149 104
Soliditet (%)	63,6	63,2	62,7	64,0
Årsavgifter, kronor per kvm	764	764	764	764
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	11 892	12 135	12 268	11 933

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 860 000	895 700	-2 905 635	753 061	**92 603 126**
Avs. fond enl underhållsplan		498 700	-498 700		**0**
Balanseras i ny räkning			753 061	-753 061	**0**
Årets resultat				409 856	**409 856**
Belopp vid årets utgång	**93 860 000**	**1 394 400**	**-2 651 274**	**409 856**	**93 012 982**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 152 574
Årets avsättning till yttre fond	-498 700
årets vinst	409 856
	-2 241 418
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 241 418
	-2 241 418

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 090 876	4 113 402
Övriga rörelseintäkter		224	93
Summa rörelseintäkter		**4 091 100**	**4 113 495**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 833 178	-1 556 626
Övriga externa kostnader	4	-150 576	-144 693
Personalkostnader	5	-94 099	-80 775
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 815	-838 815
Summa rörelsekostnader		**-2 916 668**	**-2 620 909**
Rörelseresultat		**1 174 432**	**1 492 586**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 587	-739 557
Summa finansiella poster		**-764 576**	**-739 525**
Resultat efter finansiella poster		**409 856**	**753 061**
Resultat före skatt		**409 856**	**753 061**
Årets resultat		**409 856**	**753 061**

Tillägg till resultaträkningen		
Årets resultat enligt ovan resultaträkning	409 856	753061
Avsättning till fond yttre underhåll	-498 700	-498 700
Ianspråktagande av fond yttre underhåll	0	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll	**-88 844**	**254 361**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	142 823 696	143 662 511
Summa materiella anläggningstillgångar		**142 823 696**	**143 662 511**
Summa anläggningstillgångar		**142 823 696**	**143 662 511**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 867	8 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 878	74 159
Summa kortfristiga fordringar		**47 745**	**83 008**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 324 761	3 013 848
Summa kassa och bank		**3 324 761**	**3 013 848**
Summa omsättningstillgångar		**3 372 506**	**3 096 856**
SUMMA TILLGÅNGAR		**146 196 202**	**146 759 367**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 860 000	93 860 000
Fond för yttre underhåll	7	1 394 400	895 700
Summa bundet eget kapital		**95 254 400**	**94 755 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 651 275	-2 905 636
Årets resultat		409 856	753 061
Summa fritt eget kapital		**-2 241 419**	**-2 152 575**
Summa eget kapital		**93 012 981**	**92 603 125**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	51 842 460	52 895 100
Summa långfristiga skulder		**51 842 460**	**52 895 100**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	567 840	584 980
Leverantörsskulder		155 939	121 027
Skatteskulder		56 418	49 639
Övriga skulder		30 663	5 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 901	499 976
Summa kortfristiga skulder		**1 340 761**	**1 261 142**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 196 202**	**146 759 367**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-3 366 545	-3 366 545
Hyror garage och parkeringsplatser	-522 560	-552 384
Övernattningslägenhet mm	-35 694	-32 101
Debiterade elavgifter	-159 297	-162 372
Vidarefakturering	-6 780	0
	-4 090 876	**-4 113 402**

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	86 718	101 648
Fastighetsförsäkringar	45 560	38 829
Fastighetsskötsel och städning	470 488	226 793
Serviceavtal värme AT Installation/GBG Energi	60 875	52 306
Service avtal hiss	149 962	88 937
Kabel-tv	55 785	70 097
El- och nätavgifter	254 751	248 744
Uppvärmning/Fjärrvärme	413 429	456 214
Vatten och avlopp	97 553	95 723
Avgift samfällighet/sophämtn.	70 901	77 021
Fastighetsskatt	127 156	93 416
Avtal Securitas	0	6 898
	1 833 178	**1 556 626**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefon och porto	15 198	12 491
Revisionsarvode extern	12 500	18 875
Medlemsavgifter	6 580	7 924
Övriga kostnader	41 954	32 943
Ekonomisk förvaltning	74 344	72 460
	150 576	**144 693**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	75 000	62 000
Revisonsarvode, internt	0	3 000
Sociala avgifter	19 099	15 775
Summa	**94 099**	**80 775**

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 564 420	148 564 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**148 564 420**	**148 564 420**
Ingående avskrivningar	-4 901 909	-4 063 094
Årets avskrivningar	-838 815	-838 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 740 724**	**-4 901 909**
Utgående redovisat värde	**142 823 696**	**143 662 511**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	77 000 000	76 800 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	41 000 000
	140 000 000	**117 800 000**
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	77 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde lokaler	14 200 000	6 800 000
	91 200 000	**76 800 000**

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	895 700	397 000
Avsättning enligt föreningens underhållsplan	498 700	498 700
	1 394 400	**895 700**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	1,01	2024-12-28	1 878 7840	787840	18 000 000
SEB	1,23	2020-01-28	9 692 240	201940	9 490 300
SEB	1,49	2021-12-28	23 100 000	0	23 100 000
SEB	1,29	2020-09-28	1 900 000	80000	1 820 000
Avgår nästa års amortering					-567 840
			53 480 080	**1 069 780**	**51 842 460**
Planenlig amortering 2-5 år ca					2 271 360

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	58 840 000	58 840 000
	58 840 000	**58 840 000**

Göteborg 2020 - 04 - 10

Anders Ideskog

Helen Kylstad

Hans-Olof Engvall

Sven-Gunnar Johansson

Bo Leidzen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Kristian Thore
Auktoriserad revisor
Baker Tilly EMK

Stig-Olov Larsson
Föreningsrevisor