

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen

769634-6605

Räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	7
Noter	8
Underskrifter	10

AK CM

ÅRSREDOVISNING FÖR Brf Fjällsipan i Sävedalen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjällsipan i Sävedalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-04-26.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är ett flerbostadshus och blev färdigställd under år 2019. Den består av 56 bostadsrättslägenheter och en lokal. Byggnadens boendeyta (BOA) är 4 089 kvadratmeter och lokalens yta utgör 73 kvadratmeter.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked:

4089 kvm bostäder (BOA)

73 kvm lokaler (LOA)

4162 kvm

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 1:139	2019	Partille

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadens tekniska status och förvaltning

Fastigheten är ny och något behov av underhåll eller reparationsåtgärder har inte identifierats.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 stycken.
Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Eva Marby, ordförande
Camilla Heyman
Ashkan Karimi

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, av styrelseordförande i förening med en av ledamöterna.

Revisor

Thomas Nilsson EY

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2020 har varit i linje med föreningens förväntningar trots det globala utbrottet av covid-19. Dock har besiktning av lägenheterna efter 2 år skjutits upp på grund av rådande pandemi och förväntas utföras under 2021.

Ekonomi och fastighet

Föreningen tar in avgifter för att täcka både amorteringsbehovet och avsättningar till fonden för yttre underhåll. Föreningen anser däremot inte att den har till uppgift att bygga upp en större kassareserv än nödvändigt och kommer därför inte ta in avgifter för att täcka avskrivningarna. Detta kommer att innebära att föreningen kommer att visa ett varaktigt underskott i resultaträkningen men ett kassaflödesmässigt överskott.

Finansiering

Föreningen har i dagsläget fyra lån om totalt 42,9 mkr. Under det kommande året kommer inget lån att förfalla. För vidare information om lånen se not 9. Detta gör att styrelsen ser risken som låg att föreningens kapitalkostnader skulle öka i närtid. Styrelsen föreslår därför en oförändrad årsavgift för 2021.

Skatter och avgifter

Då föreningen är nybyggd kommer ingen fastighetsavgift att tas ut fram till år 2034 avseende lägenheterna. För lokalen uppgår fastighetsskatten till 7 780 kr, vilken ersätts av hyresgäst.

Intäkter och resultat

Föreningens intäkter uppgick till 3 438 844 (1 793 957) kr. Resultat efter finansiella poster uppgick till -2 187 149 (-971 093) kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Föreningens intäkter (kr)	3 438 844	1 793 957	19 835
Resultat efter finansiella poster (kr)	-2 187 149	-971 092	0
Balansomslutning (kr)	198 324 843	201 250 538	54 225 084

Förslag till resultatdisposition

Följande medel står till årsstämmans förfogande:

Årets resultat		-2 187 149
Balanserat resultat		-1 138 092
Summa ansamlat resultat	kronor	<u>-3 325 241</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar i ny räkning överföres		170 340
Summa	kronor	<u>-3 495 581</u>

Beträffande föreningens resultat i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp är i kronor om inte annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i kr)

		2020	2019
Föreningens intäkter	Not		
Årsavgifter bostäder		2 884 180	1 442 090
Hysesintäkt lokaler		71 247	0
Övriga intäkter	3	483 417	351 867
		3 438 844	1 793 957
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 322 749	-540 073
Förvaltnings- och externa kostnader	2, 5	-232 381	-112 917
		-1 555 130	-652 990
Resultat före avskrivningar		1 883 714	1 140 967
Avskrivningar	6, 7	-3 393 225	-1 774 945
Resultat före finansiella poster		-1 509 511	-633 978
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Räntekostnader		-677 638	-337 114
Resultat efter finansiella poster		-2 187 149	-971 092
Årets resultat		-2 187 149	-971 092

BALANSRÄKNING

(Belopp i kr)

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Parkeringslösen		4 339 667	4 527 667
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	4 339 667	4 527 667
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader		183 247 081	186 452 306
Mark		8 525 082	8 525 082
Summa materiella anläggningstillgångar	7	191 772 163	194 977 388
Summa anläggningstillgångar		196 111 830	199 505 055
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 427	57 546
Skattefordran		3 224	0
Övriga kortfristiga fordringar		13 558	2 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	317 825	250 582
Summa kortfristiga fordringar		359 034	310 581
Kassa och bank		1 853 979	1 434 902
Summa omsättningstillgångar		2 213 013	1 745 483
SUMMA TILLGÅNGAR		198 324 843	201 250 538

BALANSRÄKNING

(Belopp i kr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		157 880 000	157 880 000
Yttre reparationsfond		167 000	0
Summa bundet eget kapital		158 047 000	157 880 000
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 138 092	0
Årets resultat		-2 187 149	-971 092
Summa fritt eget kapital		-3 325 241	-971 092
Summa eget kapital		154 721 759	156 908 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån		42 568 750	32 043 750
Summa långfristiga skulder	9	42 568 750	32 043 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	9	375 000	11 275 000
Leverantörsskulder		298 923	82 541
Skatteskuld	10	0	376 840
Övriga kortfristiga skulder		34 675	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	325 736	563 499
Summa kortfristiga skulder		1 034 334	12 297 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 324 843	201 250 538

AK

Rapport över förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Ingående balans	157 880 000		-971 092
Avsättning till fond yttre underhåll		167 000	-167 000
Årets resultat			-2 187 149
Utgående balans	157 880 000	167 000	-3 325 241

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag (K3).

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Nettoomsättning avser i huvudsak årsavgifter. Avgifterna aviseras i förskott och periodisering sker därför så att endast den del av avgifterna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Fordringar och skulder

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de, efter individuell prövning, beräknas inflyta. Skulderna har tagits upp till nominella värden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Bokförda värden prövas i samband med årsbokslutet. Avskrivningen görs utefter en komponentindelning av fastigheten.

Följande avskrivningsprocent och komponentindelningar har tillämpats:

Byggnad

Stomme	1,0%
Tak	2,5%
Fasad	1,7%
Fönster	2,0%
Badrum	2,0%
Lägenhet	2,0%
Rör/VS	2,0%
Ventilation/styr	2,0%
El	2,0%
Hiss	2,5%
Övrigt	4,0%

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

NOTER

(Belopp i kr om inte annat anges)

Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalts.

Not 2 Ersättning till revisorn	2020	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	26 250	11 250

Not 3 Övriga intäkter	2020	2019
Intäkt avseende vidarefakturerade kostnader	145 465	98 416
Bidrag	8 670	0
Media	195 718	184 567
Hysesgaranti lokaler	69 350	68 400
Övrigt	64 214	484
Summa	483 417	351 867

Not 4 Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	155 059	53 000
Underhåll, service	157 763	16 890
El	66 220	36 657
Fjärrvärme	204 673	83 256
Vatten	215 538	127 629
Sophämtning	57 559	27 901
Fastighetsförsäkring	37 549	16 804
Telefoni, bredband, tv	159 756	72 177
Kostnad för vidarefakturerering	145 465	98 400
Fastighetsskatt	7 780	0
Övriga kostnader	115 387	7 359
Summa	1 322 749	540 073

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader	2020	2019
Ekonomiskt och tekniskt förvaltningsarvode	199 996	99 998
Revisionsuppdraget, Ernst & Young	26 250	11 250
Övriga förvaltnings och externa kostnader	6 135	1 669
Summa	232 381	112 917

Not 6 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Nyttjanderättsavtal parkeringslösen		
Ingående anskaffningsvärde	4 700 000	4 700 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	4 700 000	4 700 000
Ingående avskrivningar	-172 333	0
Årets avskrivningar	-188 000	-172 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 333	-172 333
Utgående planenligt restvärde parkeringslösen	4 339 667	4 527 667

Nyttjanderättsavtal avseende parkering för perioden 20190201-20440201, skrivs av över kontraktets tid.

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	188 054 918	0
Fusion	0	166 567 875
Årets anskaffningar	0	21 487 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	188 054 918	188 054 918
Ingående avskrivningar	-1 602 612	0
Årets avskrivningar	-3 205 225	-1 602 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 807 837	-1 602 612
Utgående planenligt restvärde byggnad	183 247 081	186 452 306
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 525 082	8 525 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 525 082	8 525 082

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	45 237	40 708
Upplupna intäkter	127 528	183 174
Övriga förutbetalda kostnader	145 060	26 700
Summa	317 825	250 582

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kort och långfristiga lån

Bolagets långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår per bokslutsdatum till 42 568 750 kr (32 043 750).
Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår per bokslutsdatum till 375 000 kr (11 275 000).

Lånegivare, skuld	Ränta	Bindningstid	Förfaller inom 0-1 år	Förfaller inom 1-3 år	Förfaller inom 3-5 år
SEB, Bolån, 10 900 000	1,80%	2024-04-28	0	0	10 900 000
SEB, Bolån, 10 900 000	1,59%	2022-04-28	0	10 900 000	0
SEB, Bolån, 10 900 000	1,38%	2025-04-28	0	0	10 900 000
SEB, Bolån, 10 243 750	STIBOR 90 dgr	2023-04-28	375 000	9 868 750	0

Not 10 Skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
Projektrelaterad fastighetsskatt avs. år 2019	0	376 840
Summa	0	376 840

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	153 333	156 708
Upplupen räntekostnad	8 671	8 665
Övriga upplupna kostnader	163 732	398 126
Summa	325 736	563 499

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 600 000	43 600 000

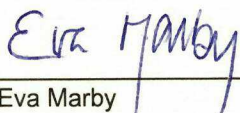
Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Aspelin-Ramm Fastigheter AB frånträder som ekonomisk förvaltare under våren 2021.
Ett arbete pågår med att utse ny ekonomisk förvaltare. Ny styrelse bestående enbart av medlemmar i föreningen kommer att väljas vid stämma 2021.

Under mars 2021 kommer särskild besiktning efter 2 år av gemensamma utrymmen och teknikrum utföras.
Särskild besiktning av lägenheterna kommer preliminärt att utföras under augusti 2021.

Effekterna av den rådande pandemin är fortfarande inte överblickbara och det finns en fortsatt risk för finansiell påverkan. Föreningen följer den fortsatta utvecklingen noga och har en förhöjd beredskap att agera för att mildra pandemins finansiella konsekvenser.

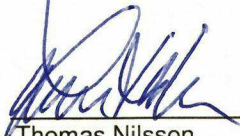
Göteborg den 20/4 2021


Eva Marby
Ordförande


Camilla Heyman


Ashkan Karimi

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2021


Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, org.nr 769634 - 6605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen 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 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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
- 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 räkenskaper. 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 23 april 2021

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor