

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Plåtbockaren

Org.nr: 757201-9011

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plåtbockaren, organisationsnummer 757201-9011, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1948-02-24  
Ekonomisk plan registrerades år 2015-05-13  
Föreningens stadgar registrerades år 2018-12-05

### Information om fastigheten

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse fastigheten Kålltorp 87:3 i Göteborgs kommun. Byggnadens upplåtna yta är 2 178 kvm boarea och 136 kvm biarea fördelade på 42 bostadsrättslägenheter samt 1 bostadsrättslokal. Härutöver upplåts ca 55 kvm som förrådslokal med hyresrätt.

Nybyggnadsår: 1950  
Värdeår: 1950

### Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 rok        | 4                                                                                             |
| 2 rok        | 35                                                                                            |
| 3 rok        | 3                                                                                             |
| <b>Summa</b> | <b>42</b>  |

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 18 896 919 kr |
| Anskaffningsvärde mark    | 0 kr          |

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 21 095 000 kr |
| Taxeringsvärde mark    | 29 000 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

|          |               |
|----------|---------------|
| Bostäder | 50 000 000 kr |
| Lokaler  | 95 000 kr     |

#### Lokaler

|                            | Yta (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-----------------------|
| Complett Byggen i Lerum AB | 42                    |
| Förråd, Bö Måleri AB       | 70                    |

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

#### Styrelse

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Filip Berglund      |
| Ledamot    | Stina Lindskog      |
| Ledamot    | Stefan van den Berg |
| Ledamot    | Hanna Lundkvist     |
| Ledamot    | Mahan Noubarzadeh   |
| Ledamot    | Jakob Isebäck       |
| Suppleant  | Afra Noubarzadeh    |
| Suppleant  | Sebastian Oscarsson |

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

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Linnea Karlsson, sammankallande, och Anna Björklund

#### Revisor

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Extern    | Susanne Andersson<br>BoRevision AB |
| Suppleant | Magnus Emilsson<br>BoRevision AB   |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11

Extra stämma hölls 2020-11-03 och 2020-12-01

Vid extrastämman beslutades om hantering av inkommen motion angående konvertering av vind samt val av revisor. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat arbete med dagvatten och dräneringsbrunnar 2020 har framflyttats pga COVID-19. Ny taklucka har anordnats i hus B samt att cirkulationspump för varmvatten i källaren har bytts under hösten 2020.

Föreningen hade under våren 2020 ingen städdag pga COVID-19 utan tillhandahöll en container till medlemmarna. Under hösten 2020 genomfördes en städdag då gemensamma utrymmen städades ur.

Föreningen beviljade på årsstämman några medlemmar att uppföra en gungställning som uppförts under sommaren.

Styrelsen har enligt beslut på årsstämman sett över val av lösning för fiber och leverantör blir BahnHof som ska dra in fiber i fastigheten under 2021.

Två extra stämmor har utförts 2020-11-03 (Motion konvertering vind) och 2020-12-01 (val av ny revisor).

Föreningen fick vid årsstämman uppgift att se över val av revisor och valde vid extra stämma i december Borevision med Susanne Andersson som ordinarie revisor och Magnus Emilsson som suppleant.

## Medlemsinformation

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Medlemmar vid räkenskapsårets början | 53 |
| Tillkommande medlemmar under året    | 6  |
| Avgående medlemmar under året        | 5  |
| Medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 54 |

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.



## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

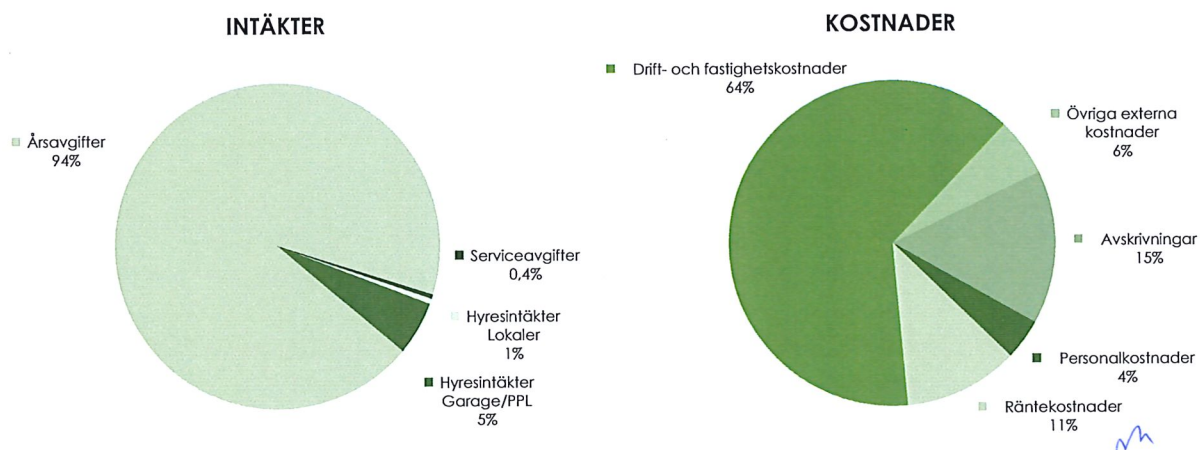
Årsavgifterna har under året varit oförändrade men under 2021 kommer årsavgifterna att höjas med 2 %.

### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Föreningen har i december 2020 bundit om ett av lånen som omfattar ca 3,15 mkr i 6 år. Styrelsen beslutade 2020 om att 2021-01-01 höja avgiften med 2 % för framtida planerat underhåll.



## Flerårsöversikt

|                                             | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                        | 1 967 | 1 956 | 1 903 | 1 890 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr      | 436   | 743   | -447  | -22   |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                  | 17    | 14    | 10    | 7     |
| <b>Föreningen, kr</b>                       |       |       |       |       |
| Elkostnader/kvm totalyta                    | 16    | 19    | 21    | 19    |
| Vattenkostnader/kvm totalyta                | 37    | 35    | 33    | 30    |
| Värmekostnader/kvm totalyta                 | 90    | 104   | 113   | 110   |
| Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta | 324   | 348   | 168   | 168   |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>                    |       |       |       |       |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta               | 863   | 858   | 849   | 847   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                     | 6 531 | 6 625 | 7 411 | 7 539 |

*m*

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

|                                  | Belopp vid<br>årets ingång | Förändring<br>under året | Disposition<br>enl stämman | Belopp vid<br>årets utgång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |                            |                            |
| Inbetalda insatser               | 448 067                    |                          |                            | 448 067                    |
| Reservfond                       | 90 000                     |                          |                            | 90 000                     |
| Upplåtelseavgifter               | 948 184                    |                          |                            | 948 184                    |
| Fond yttre underhåll             | 1 833 000                  | 750 000                  |                            | 2 583 000                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>3 319 251</b>           | <b>750 000</b>           | <b>0</b>                   | <b>4 069 251</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |                          |                            |                            |
| Balanserat resultat              | -1 586 013                 | -750 000                 | 743 377                    | -1 592 637                 |
| Årets resultat                   | 743 377                    | 435 613                  | -743 377                   | 435 613                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>-842 636</b>            | <b>-314 387</b>          | <b>0</b>                   | <b>-1 157 024</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>2 476 615</b>           | <b>435 613</b>           | <b>0</b>                   | <b>2 912 227</b>           |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>  |                            |                          | 2020-12-31                 | 2019-12-31                 |
| Vid årets ingång                 |                            |                          | 1 833 000                  | 1 083 000                  |
| Årets avsättning enligt stadgar  |                            |                          | <u>750 000</u>             | <u>750 000</u>             |
| <b>Vid årets slut</b>            |                            |                          | <b>2 583 000</b>           | <b>1 833 000</b>           |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                          | -842 637          |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | 435 613           |
| Årets avsättning till yttre fond             | -750 000          |
| <b>Totalt</b>                                | <b>-1 157 024</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat     | -1 157 024        |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 157 024</u> |

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                    | Not | 2020              | 2019                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-----|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                     |     |                   |                                                                                                      |
| Nettoomsättning                            | 2   | 1 966 523         | 1 956 005                                                                                            |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 0                 | 1 000 000                                                                                            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>               |     | <b>1 966 523</b>  | <b>2 956 005</b>                                                                                     |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                    |     |                   |                                                                                                      |
| Drift- och fastighetskostnader             | 3   | -972 561          | -1 014 980                                                                                           |
| Övriga externa kostnader                   | 4   | -88 342           | -715 794                                                                                             |
| Personalkostnader                          | 5   | -62 162           | -61 110                                                                                              |
| Avskrivningar                              | 6   | -233 811          | -233 811                                                                                             |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>              |     | <b>-1 356 876</b> | <b>-2 025 695</b>                                                                                    |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |     | <b>609 647</b>    | <b>930 310</b>                                                                                       |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                  |     |                   |                                                                                                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -174 034          | -186 933                                                                                             |
| <b>Summa Finansiella poster</b>            |     | <b>-174 034</b>   | <b>-186 933</b>                                                                                      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   |     | <b>435 613</b>    | <b>743 377</b>                                                                                       |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                 |     | <b>435 613</b>    | <b>743 377</b>                                                                                       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |     | <b>435 613</b>    | <b>743 377</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7   | 15 033 949        | 15 267 760        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>15 033 949</b> | <b>15 267 760</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>15 033 949</b> | <b>15 267 760</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 9   | 6 025             | 6 025             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10  | 115 180           | 113 569           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>121 205</b>    | <b>119 594</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11  | 2 214 168         | 1 728 974         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 214 168</b>  | <b>1 728 974</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 335 373</b>  | <b>1 848 568</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>17 369 322</b> | <b>17 116 328</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 486 251         | 1 486 251         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 583 000         | 1 833 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 069 251</b>  | <b>3 319 251</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 592 637        | -1 586 013        |
| Årets resultat                               |        | 435 613           | 743 377           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 157 024</b> | <b>-842 636</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>2 912 227</b>  | <b>2 476 615</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 5 300 000         | 14 050 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 300 000</b>  | <b>14 050 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12     | 8 650 000         | 100 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 134 117           | 144 288           |
| Skatteskulder                                |        | 6 099             | 4 182             |
| Övriga skulder                               |        | 51 144            | 51 144            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 315 735           | 290 099           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 157 095</b>  | <b>589 713</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 369 322</b> | <b>17 116 328</b> |

m

# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 609 647                  | 930 310                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 233 811                  | 233 811                  |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>843 458</b>           | <b>1 164 121</b>         |
| Erlagd ränta                                                                        | -174 034                 | -186 933                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>669 424</b>           | <b>977 188</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -1 611                   | 1 030 106                |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 17 382                   | -412 612                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>685 195</b>           | <b>1 594 682</b>         |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering av lån                                                                   | -200 000                 | -1 375 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-200 000</b>          | <b>-1 375 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>485 195</b>           | <b>219 682</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 728 974</b>         | <b>1 509 292</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 214 168</b>         | <b>1 728 974</b>         |

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i>              | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Byggnader                               | 83 år                  |
| Nya kodlås                              | 30 år                  |
| Kärlskåp                                | 30 år                  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år                   |
| Markanläggning                          | 50 år                  |

## Not 2. Nettoomsättning

|                               | 2020             | 2019             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Bostäder                      | 1 842 708        | 1 833 272        |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                  |                  |
| Lokaler                       | 11 400           | 22 800           |
| Garage och p-platser          | 105 001          | 98 013           |
|                               | <b>116 401</b>   | <b>120 813</b>   |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                  |                  |
| Andrahandsupplåtelseavgifter  | 7 415            | 1 921            |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>1 966 523</b> | <b>1 956 005</b> |

| <b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Fastighetsskötsel</b>                     |                |                  |
| Fastighetsskötsel                            | 19 525         | 1 635            |
| Fastighetsstäd                               | 51 000         | 66 075           |
| Serviceavtal                                 | 4 693          | 4 513            |
| Fastighetsskötsel gård                       | 46 500         | 40 875           |
| Snöröjning                                   | 3 044          | 15 413           |
| Övrig fastighetsskötsel                      | 3 325          | 3 046            |
|                                              | <b>128 087</b> | <b>131 557</b>   |
| <b>Reparation</b>                            |                |                  |
| Portar och lås                               | 2 304          | 33 494           |
| Bostäder                                     | 0              | 16 319           |
| Vatten och avlopp                            | 8 125          | 14 081           |
|                                              | <b>10 429</b>  | <b>63 894</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                  |                |                  |
| Fastighetsel                                 | 36 387         | 40 635           |
| Uppvärmning                                  | 208 747        | 217 894          |
| Vatten                                       | 85 624         | 72 605           |
| Sophämtning                                  | 25 271         | 20 494           |
| Renhållning/återvinning                      | 5 991          | 5 369            |
|                                              | <b>362 020</b> | <b>356 997</b>   |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>         |                |                  |
| Bredband                                     | 38 958         | 38 404           |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                |                |                  |
| Försäkring                                   | 89 506         | 83 628           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt             | 62 397         | 60 161           |
| Tomträttsavgälder                            | 268 500        | 268 500          |
| Övriga driftskostnader                       | 12 664         | 11 839           |
|                                              | <b>433 067</b> | <b>424 128</b>   |
| <b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b> | <b>972 561</b> | <b>1 014 980</b> |
| <b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>       | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |                |                  |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 63 116         | 59 818           |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                   |                |                  |
| Konsultarvode                                | 0              | 3 750            |
| <b>Revision</b>                              |                |                  |
| Revisionsarvode                              | 18 000         | 16 719           |
| <b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b> |                |                  |
| Juridiska åtgärder                           | 2 588          | 31 050           |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |                |                  |
| Bankkostnader                                | 4 638          | 3 513            |
| Övriga omkostnader                           | 0              | 600 944          |
|                                              | <b>4 638</b>   | <b>604 457</b>   |
| <b>Totalt övriga externa kostnader</b>       | <b>88 342</b>  | <b>715 794</b>   |

| <b>Not 5. Personalkostnader</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 47 300        | 46 500        |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |               |               |
| Sociala kostnader               | 14 862        | 14 610        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>62 162</b> | <b>61 110</b> |

| <b>Not 6. Avskrivningar</b>    | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader och markanläggningar | 233 811        | 233 811        |
| <b>Totalt avskrivningar</b>    | <b>233 811</b> | <b>233 811</b> |

| <b>Not 7. Byggnader och mark</b>       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden            | 18 896 919        | 18 896 919        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>18 896 919</b> | <b>18 896 919</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 3 629 159       | - 3 395 348       |
| Årets avskrivningar                    | - 233 811         | - 233 811         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-3 862 970</b> | <b>-3 629 159</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>15 033 949</b> | <b>15 267 760</b> |

Ställda säkerheter hänvisas till Not 13.

| <b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 125 220           | 125 220           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                    | <b>125 220</b>    | <b>125 220</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                     |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                | - 125 220         | - 125 220         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                         | <b>-125 220</b>   | <b>-125 220</b>   |

| <b>Not 9. Övriga fordringar</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                     | 6 025             | 6 025             |
| <b>Summa</b>                    | <b>6 025</b>      | <b>6 025</b>      |

| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                      | 82 904            | 82 209            |
| Förutbetalda försäkringspremier                             | 21 316            | 20 481            |
| Förutbetalda serviceavtal                                   | 1 182             | 1 140             |
| Förutbetald Kabel-TV                                        | 9 778             | 9 739             |
| <b>Summa</b>                                                | <b>115 180</b>    | <b>113 569</b>    |

| <b>Not 11. Kassa och bank</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto             | 2 214 168         | 1 728 974         |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 214 168</b>  | <b>1 728 974</b>  |

| <b>Not 12. Skulder till kreditinstitut</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                            | 2023-11-24                       | 1,12 %                          | 2 150 000                    | 2 250 000                    |
| Swedbank Hypotek AB                            | 2021-11-25                       | 1,16 %                          | 8 650 000                    | 8 750 000                    |
| Swedbank Hypotek AB                            | 2026-11-25                       | 1,01 %                          | 3 150 000                    | 3 150 000                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>13 950 000</b>            | <b>14 150 000</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -8 650 000                   | -100 000                     |
|                                                |                                  |                                 | <b>5 300 000</b>             | <b>14 050 000</b>            |

Föreningen har ett lån på 8 650 000 kr med en ränta på 1,16 % som förfaller 2021-11-25. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodagen.

Extra information om låneskulder.

Styrelsen har för avsikt att inte amortera hela lånet som förfaller.

Skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen 12 950 000 kr.

| <b>Not 13. Ställda säkerheter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 15 000 000        | 16 225 000        |
| <b>Summa:</b>                     | <b>15 000 000</b> | <b>16 225 000</b> |

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

*m*

| <b>Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter                     | 182 869           | 159 754           |
| Löner och sociala avgifter                                  | 63 976            | 62 924            |
| El                                                          | 4 889             | 3 140             |
| Värme                                                       | 29 128            | 30 735            |
| Vatten                                                      | 7 700             | 5 903             |
| Sophämtning                                                 | 6 587             | 5 583             |
| Extern revisor                                              | 6 081             | 6 000             |
| Räntekostnader                                              | 11 922            | 16 060            |
| Övriga upplupna kostnader                                   | 2 583             | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>315 735</b>    | <b>290 099</b>    |

*m*

## Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Föreningen planerar att genomföra arbetet med översyn av elinstallationer i delar av fastigheten samt byte av dagvattenbrunnar och dagvattenledningar under 2021.

Fiber ska dras in i fastigheten under 2021, leverantör är BahnHof.

Underhållsplan ska under året uppdateras av styrelsen, en del aktiviteter ska samordnas och justeras i utförandetid.

Göteborg den 26 / 4 2021



Filip Berglund  
Ordförande



Stina Lindskog  
Ledamot



Stefan van den Berg  
Ledamot



Hanna Lundkvist  
Ledamot

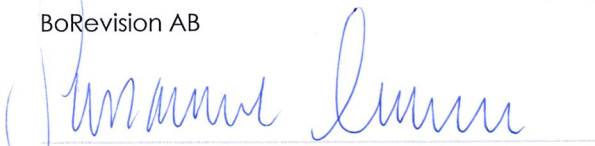


Mahan Noubarzadeh  
Ledamot



Jakob Iseback  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 30  
BoRevision AB



Susanne Andersson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren, org.nr. 757201-9011

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-20 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plåtbockaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 / 4 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor