



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

FOTOGRAFEN 1

Organisationsnummer 769625-5111

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Brf Fotografen 1

Org nr 769625-5111

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen bildades 29 oktober 2012 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Ekonomisk plan registrerades 23 oktober 2014. Föreningen har antagit stadgar 12 november 2018.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 har skett år 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bygghetsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB gällande fram till 15 november 2024. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Trollhättan, Nohab 9 den 18 oktober 2013. Föreningens fastighet Nohab 9 är belägen på adresserna Dieselloksgatan 3 och 5 i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 8 st våningar med 1 st trappuppgång. Husen färdigställdes år 2014.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 970 kvm. Föreningens 32 st bostäder fördelar sig enligt följande: 6 st 3 rum och kök samt 26 st 4 rum och kök.

I föreningen finns också 32 st carportparkeringsplatser och 9 st markparkeringsplatser.


Till varje lägenhet garanteras en carportparkeringsplats.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:6 avseende gemensam naturmark kring befintlig damm. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Nohab 1, 7, 8, 9 och 10. Gemensam carportlänga, Nohab GA:7.

Gemensam kvartersmark (in- och utfart till carportar), Nohab GA:8.

Gemensam ytskikt mur (klottersanering, mindre skador), Nohab GA:9.

Fastigheten belastas av servitut för befintlig dagvattenkylvert och elkabel samt för gångvägar till förmån för Nohab 1, Brf Fotografen 2.

Fastigheten har rättighet, servitut, för belysning samt att nyttja framtida gångvägar inom Nohab 1, Brf Fotografen 2. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar, underhåll och reparationer

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Föreningen har under året köpt in hjärtstartare i respektive trapphus, kostnad 33 000 kr. Information om handhavande har medlemmarna fått från leverantören. Utbildning hur man använder hjärtstartare har inte kunnat genomföras pga Covid -19.

Laddboxar för elbilar och laddhybrider har installerats i carportarna till respektive hus. Föreningen har tagit kostnaden för uppgradering av ledningsnät och mätsystem med 134 000 kr. Resterande kostnad har finansierats genom att medlemmarna erbjudits att köpa sin laddbox till sin carport och föreningen kommer också att erhålla bidrag från Naturvårdsverket med 50 % av totala investeringskostnaden. Fn. finns laddboxar installerade till 28 av föreningens 32 lägenheter.

Årets totala kostnad för löpande reparationer har uppgått till 40 310 kr (fg år 142 037 kr).

Inga större underhållsåtgärder finns inplanerade de närmsta åren.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades år 2020.

Ekonomi

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

1 januari 2021 höjdes årsavgift andelstal 1 drift senast med 2 % och årsavgift andelstal 2 kapital sänktes med 0,36 %. Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är därefter 428 kr per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Föreningen är momspliktig men enbart för debitering av avgifter för el och vatten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 072 250 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 420 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 8 866 kr.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom år 2029. 

Föreningens kassaflöde

(Kr)	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	665 705	609 716
INBETALNINGAR		
Avgifter och hyror	1 732 030	1 726 007
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder	0	0
	1 732 030	1 726 007
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-1 064 713	-1 118 977
Finansiella kostnader	-167 331	-198 410
Investeringar i fastighet	-134 750	-216 442
Ökning av kortfristiga fordringar	-377 932	-40 722
Minskning av kortfristiga skulder	-35 494 **)	-14 967 **)
Minskning av långfristiga skulder	-84 000 *)	-80 500 *)
	-1 864 220	-1 670 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	533 515	665 705
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-132 190	55 989

*) Varav extra amortering 0 0

**) Exklusive kortfristig del av banklån

Föreningens extraamorteringar skall ses som ett långsiktigt sparande för kommande underhållsbehov.

Föreningen har f n inte har någon avkastning på likvida medel och har därför anpassat nivån till vad som bedömts vara tillräckligt för föreningen med hänsyn till ålder och underhållsbehov.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Vattenfall avseende leverans av rörlig el.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Kone avseende hissbesiktningar och hisservice.
- Elvaco avseende avläsning individ. el- laddbox-, kall- och varmvattenförbrukning.
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning.
- Bravida avseende el- och vvsinstallationer.

Aktiviteter

Inga.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 st (föregående år 58 st) medlemmar varav 57 st innehar bostadsrätt. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 9 juni 2020 med 14 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Bo Bengtsson	ordförande
Camilla Bertilsson	vice ordförande
Ulrika Karlsson	sekreterare
Stefan Hasselqvist	ledamot
Jan Pettersson	ledamot
Anna Skoglund	suppleant
Johan Svalbacke	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Bo Bengtsson, Camilla Bertilsson, Ulrika Karlsson, Stefan Hasselqvist, Jan Pettersson, Anna Skoglund samt Johan Svalbacke.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Bengtsson, Ulrika Karlsson, Stefan Hasselqvist, Jan Pettersson samt Camilla Bertilsson, två i förening.

Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Susanne Andersson, BoRevision, med Arthur Kozak som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan-Olof Benjaminsson, sammankallande och Ulf Glad. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 732	1 726	1 720	1 686	1 688
Resultat efter finansiella poster tkr	-158	-240	-180	-201	-163
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	83	83	83	83	82
Låneskuld tkr	15 072	15 156	15 238	15 673	16 254
Låneskuld kr/kvm	5 075	5 103	5 131	5 277	5 473
Årsavgiftsnivå drift för bostäder kr/kvm	420	400	392	384	384
Fond för yttre underhåll tkr	1 399	1 009	659	186	93
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	131	118	118	31	31
Driftskostnad kr/kvm *)	331	318	328	320	303
Räntekostnad kr/kvm andelstal 1 och 2	56	67	84	93	97

*) El- och vattenkostnad exkl moms from 2020 på del som avser lghförbrukning.

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 585 000	10 800 000	1 009 000	-1 663 490	-239 581
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-239 581	239 581
Reservering yttre fond			390 000	-390 000	
Ianspråktagande yttre fond			0	0	
Årets resultat					-158 214
Belopp vid årets slut	66 585 000	10 800 000	1 399 000	-2 293 071	-158 214

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag om avsättning till underhållsfond enligt nedan följer stadgarna/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 903 071
Årets resultat före fondförändring	-158 214
Årets fondavsättning	-390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	<u>-2 451 285</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition -1 399 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 451 285

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -158 214

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-390 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-390 000</u>

Resultat efter fondförändring -548 214 *m*

Brf Fotografen 1

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 732 030	1 726 007
Summa intäkter		1 732 030	1 726 007
Driftskostnader	Not 2	-1 023 887	-1 087 083
Personalkostnader	Not 3	-40 826	-31 895
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-658 200	-648 200
Summa rörelsekostnader		-1 722 913	-1 767 178
Rörelseresultat		9 117	-41 171
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-167 346	-198 410
Summa finansiella poster		-167 331	-198 410
Årets resultat		-158 214	-239 581

M

Brf Fotografen 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 90 859 046 91 372 596

Inventarier

Not 8 33 146 43 046

90 892 192 91 415 642

Summa anläggningstillgångar

90 892 192 91 415 642**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9 7 0

Övriga fordringar

Not 10 341 727 32 533

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

129 626 60 895

471 360 93 428

Kassa och bank

533 515 665 705

Summa omsättningstillgångar

1 004 875 759 133**Summa tillgångar****91 897 067 92 174 775**

m

Brf Fotografen 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

77 385 000

77 385 000

Fond för yttre underhåll

1 399 000

1 009 000

78 784 00078 394 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 293 071

-1 663 490

Årets resultat

-158 214

-239 581

-2 451 285-1 903 071

Summa eget kapital

76 332 715**76 490 929****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 707 000

15 072 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 365 250

84 000

Leverantörsskulder

18 576

50 835

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

473 526

476 761

5 857 352611 596

Summa skulder

15 564 352**15 683 846****Summa Eget kapital och skulder****91 897 067****92 174 775**

m

Brf Fotografen 1

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som skall omförhandlas inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas from 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 114 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för brytskydd och megnetvredcylindrar har bedömts vara 18 år. Återstående nyttjandeperiod för installation laddboxar har bedömts vara 10 år.

Markanläggningar

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för markanläggningar har bedömts vara 8 och 16 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Ovriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*

Brf Fotografen 1

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 389 744	1 330 920
Hyror	156 000	156 000
Elintäkter	98 205	108 949
Vattenintäkter	78 960	89 133
Övriga intäkter	9 121	41 005
	1 732 030	1 726 007
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	232 545	218 677
Tv/datakostnader	92 720	85 792
Reparationer	40 310	142 037
El	146 113 *	163 228
Uppvärmning	172 624	202 591
Vatten	91 080 *	104 268
Sophämtning	44 657	42 660
Försäkringar	19 048	17 315
Förvaltningsarvoden	83 956	82 036
Övriga driftskostnader	47 060	23 168
Övriga kostnader	53 775	5 311
	1 023 887	1 087 083
*) Exklusive moms till den del som avser IMD (individuell mätning och debitering) av el och vatten.		
Not 3 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 792	26 400
Sociala kostnader	7 034	5 495
	40 826	31 895
Not 4 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	630 500	630 500
Ombyggnader	3 300	3 300
Markanläggningar	14 500	7 800
Inventarier	9 900	6 600
	658 200	648 200
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	15	0
	15	0
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 346	198 410
Övriga finansiella kostnader	0	0
	167 346	198 410

M

Brf Fotografen 1

Noter			2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark				
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)				
Byggnaderna är helt avskrivna år			2134	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			2014	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
Ursprunglig byggnad	75 653 000	-3 152 500	-630 500	2015-2134
Mark	18 638 000			
Cykelparkering	90 000	-16 100	-4 500	2016-2036
Utemiljö	100 758	-3 300	-10 000	2019-2029
Brytskydd, magnetvredcyl	66 038	-3 300	-3 300	2016-2036
Inst laddboxar	134 750	0	0	2021-2030
	<u>94 682 546</u>	<u>-3 175 200</u>	<u>-648 300</u>	
				Bokfört värde 2020-12-31
				71 870 000
				18 638 000
				69 400
				87 458
				59 438
				<u>134 750</u>
				<u>90 859 046</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader			75 909 796	75 743 000
Anskaffningsvärde mark			18 638 000	18 638 000
Årets investeringar			134 750	166 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>94 682 546</u>	<u>94 547 796</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående ackumulerade avskrivningar			-3 175 200	-2 533 600
Årets avskrivningar			-648 300	-641 600
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-3 823 500</u>	<u>-3 175 200</u>
Bokfört värde			90 859 046	91 372 596
Taxeringsvärde för Nohab 9.				
Byggnad - bostäder			<u>39 000 000</u>	<u>39 000 000</u>
			<u>39 000 000</u>	<u>39 000 000</u>
Mark - bostäder			<u>9 200 000</u>	<u>9 200 000</u>
			<u>9 200 000</u>	<u>9 200 000</u>
Taxeringsvärde totalt			48 200 000	48 200 000
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			18 306 000	18 306 000
Not 8 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde			49 646	0
Årets investeringar			0	49 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>49 646</u>	<u>49 646</u>
Ingående avskrivningar			-6 600	0
Årets avskrivningar			-9 900	-6 600
Utgående avskrivningar			<u>-16 500</u>	<u>-6 600</u>
Bokfört värde			33 146	43 046
Not 9 Kundfordringar				
Hyres och avgiftsfordringar			<u>7</u>	<u>0</u>
			<u>7</u>	<u>0</u>
Not 10 Övriga fordringar				
Skattekonto			477	14 477
Övrigt			341 250	18 056
			<u>341 727</u>	<u>32 533</u>

Brf Fotografen 1

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 585 000	10 800 000	1 009 000	-1 663 490	-239 581
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-239 581	239 581
Reservering till yttre fond			390 000	-390 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					-158 214
Belopp vid årets slut	66 585 000	10 800 000	1 399 000	-2 293 071	-158 214

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	456983	1,04%	2021-10-30	4 079 250	21 000
Stadshypotek AB	456984	1,42%	2023-10-30	4 079 250	21 000
Stadshypotek AB	534953	0,95%	2029-10-30	2 886 750	14 000
Stadshypotek AB	541168	0,85%	2021-02-24	1 237 000	14 000
Stadshypotek AB	625215	0,70%	2025-10-30	2 790 000	14 000
				15 072 250	84 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 707 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 652 250

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

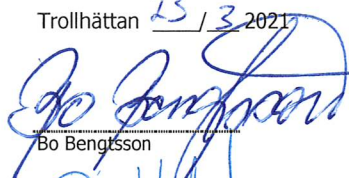
Nästa års amorteringar	84 000	84 000
Lån som förfaller inom 12 mån*	5 281 250	0
	5 365 250	84 000

*) Föreningen tillämpar BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och god redovisningssed. Enligt K2 ska skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen som ger föreningen en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen. Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 602	27 720
Förutbetalda hyror och avgifter	146 327	134 704
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	301 597	314 337
	473 526	476 761

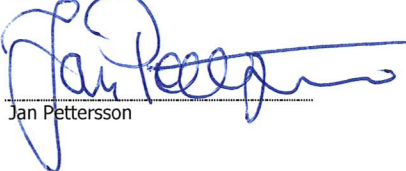
Trollhättan 23/3 2021


Bo Bengtsson

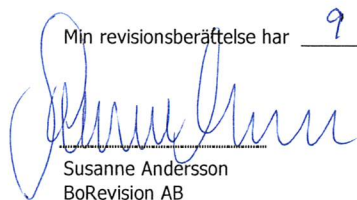

Camilla Bertilsson


Ulrika Karlsson


Stefan Hasselqvist


Jan Pettersson

Min revisionsberättelse har 9/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fotografen 1, org.nr. 769625-5111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fotografen 1 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 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.

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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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.

m

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 Brf Fotografen 1 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 9/14 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor