



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Hahne	Ordförande
Bertil Lidfeldt	Vice ordförande
Anton Linde	Sekreterare
Sandra Nordblad	Kassör
David Boman	Ledamot
Åke Hjalmarsson	Ledamot
Niklas Sörensen	Ledamot

Anna Bohlin	Suppleant
Olle Engström	Suppleant
Anton Wernvik	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Bohlin, David Boman, Olle Engström, Åke Hjalmarsson, Anton Linde, Sandra Nordblad och Anton Wernvik.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Grimslätt

Ordinarie Extern

BDO Göteborg KB

Valberedning

Annbritt Lidfeldt

Lars Nilsson

Sandra Nordblad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	1982	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.

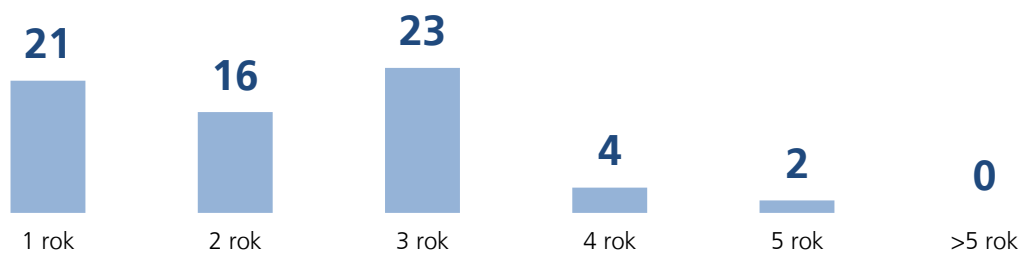
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 215 m², varav 4 175 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Nagelsalong

Yta

40 m²

Löptid

2020-10-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering samtliga trapphus	2018
Byte av elledningar och belysning i trapphus	2018
Takrenovering	2017
Fasadmålning Majorna	2015
Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar	2014
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)	2014
Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar	2012
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)	2011
Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar	2009 - 2010
Byte av kall- och varmvattenledningar	2009 - 2010
Byte av elstammar samt förstärkning av elservis	2009
Planerat underhåll	År
Fasadmålning och översyn av fönster Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare som bor i föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Comhem
Datafiberanslutning	Telia

Övrig information

En ny uppdaterad underhållsplan är beställd och kommer att tas fram av SBC i början av år 2020.

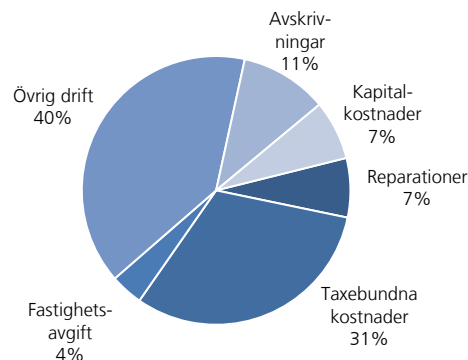
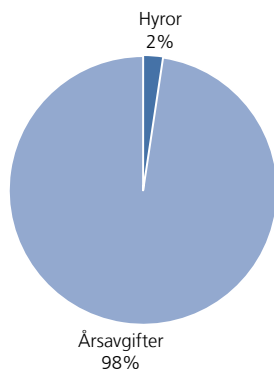
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 183 525	1 631 492
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 091 551	3 045 757
Finansiella intäkter	5 272	580
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 796
Medlemsinsatser	0	156 000
Ökning av långfristiga skulder	0	2 453 820
Ökning av kortfristiga skulder	76 976	0
	3 173 798	5 657 953
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 945 177	4 747 407
Finansiella kostnader	169 292	163 590
Ökning av kortfristiga fordringar	122 270	0
Minskning av långfristiga skulder	494 512	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	194 923
	2 731 251	5 105 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 626 073	2 183 525
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	442 548	552 033

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration utförd, giltig till 2029-12-23. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd, utförs var sjätte år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	729	713	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 821	1 869	1 206	1 183
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 085	3 292	2 688	1 341
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	114	127	115	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	34	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	40	33	30
Soliditet (%)	0	0	0	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	733	-2 114	-5 027	-640
Nettoomsättning (tkr)	3 082	3 037	2 943	2 861

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 550	0	0	86 550
Upplåtelseavgifter	395 450	0	0	395 450
Fond för yttre underhåll	742 704	742 704	-749 021	749 021
S:a bundet eget kapital	1 224 704	742 704	-749 021	1 231 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 037 635	-742 704	-1 365 385	-3 929 546
Årets resultat	732 608	732 608	2 114 406	-2 114 406
S:a ansamlad förlust	-5 305 027	-10 096	749 021	-6 043 952
S:a eget kapital	-4 080 323	732 608	0	-4 812 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	732 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 294 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-742 704</u>
summa balanserat resultat	-5 305 027

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-5 305 027</u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 081 828	3 037 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 723	8 413
Summa rörelseintäkter		3 091 551	3 045 757
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 659 801	-4 426 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 773	-180 461
Personalkostnader	Not 6	-125 603	-140 442
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 746	-249 746
Summa rörelsekostnader		-2 194 923	-4 997 153
RÖRELSERESULTAT		896 628	-1 951 396
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 272	580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 292	-163 590
Summa finansiella poster		-164 020	-163 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		732 608	-2 114 406
ÅRETS RESULTAT		732 608	-2 114 406

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 6 640 224	6 889 970
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 640 224	6 889 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 640 224	6 889 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	121	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 258 641	699 097
Summa kortfristiga fordringar	1 258 762	699 097
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 505 560	1 500 407
Summa kassa och bank	1 505 560	1 500 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 764 322	2 199 505
SUMMA TILLGÅNGAR	9 404 546	9 089 475

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 000	482 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	742 704	749 021
Summa bundet eget kapital		1 224 704	1 231 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 037 635	-3 929 546
Årets resultat		732 608	-2 114 406
Summa fritt eget kapital		-5 305 027	-6 043 952
SUMMA EGET KAPITAL		-4 080 323	-4 812 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 880 702	12 879 330
Summa långfristiga skulder		10 880 702	12 879 330
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 998 628	494 512
Leverantörsskulder		231 161	213 193
Skatteskulder		4 929	2 099
Övriga skulder		114 602	114 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	254 848	198 440
Summa kortfristiga skulder		2 604 168	1 023 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 404 546	9 089 475

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 998 505	2 962 564
Hyror lokaler	72 823	74 740
Avgift andrahandsuthyrning	10 463	0
Öresutjämning	38	40
	3 081 828	3 037 344

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 795	7 033
Övriga intäkter	4 928	1 380
	9 723	8 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 772	27 891
	OVK Obl. Ventilationskontroll	60 886	0
	Myndighetstillsyn	10 700	0
	Gemensamma utrymmen	186	1 232
	Gård	17 828	22 665
	Serviceavtal	5 750	0
	Förbrukningsmateriel	3 930	4 215
	Brandskydd	10 475	15 409
	Fordon	802	550
		125 329	71 962
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 396	5 081
	Entré/trapphus	1 444	0
	Lås	9 637	9 828
	VVS	0	12 659
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 247
	Elinstallationer	1 721	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 314
	Fasad	121 400	0
	Mark/gård/utemiljö	25 300	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 958	2 126
		167 856	47 255
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	34 372
	Entré/trapphus	0	2 811 608
	Lås	0	40 100
	VVS	0	19 802
		0	2 905 882
	Taxebundna kostnader		
	El	46 685	52 292
	Värme	480 474	522 001
	Vatten	140 192	138 631
	Sophämtning/renhållning	74 641	72 780
		741 992	785 704
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 567	50 162
	Tomträttsavgäld	441 512	441 512
	Kabel-TV	33 483	32 795
		530 562	524 469
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 062	91 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 659 801	4 426 504

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 426	2 758
	Juridiska åtgärder	31 250	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 913	17 125
	Föreningskostnader	0	3 467
	Styrelseomkostnader	1 159	0
	Fritids- och trivselkostnader	628	7 462
	Förvaltningsarvode	85 279	80 761
	Administration	3 443	58 729
	Korttidsinventarier	5 495	1 549
	Konsultarvode	0	2 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
		159 773	180 461
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 450	51 225
	Löner	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	67	0
	Sociala kostnader	21 086	29 217
		125 603	140 442
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	55 963	55 963
	Förbättringar	193 783	193 783
		249 746	249 746

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 172 135	10 172 135
	Utgående anskaffningsvärde	10 172 135	10 172 135
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 282 165	-3 032 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 746	-249 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 531 911	-3 282 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 640 224	6 889 970
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 608 000	31 414 000
	Taxeringsvärde mark	56 910 000	34 085 000
		93 518 000	65 499 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 200 000	65 200 000
	Lokaler	318 000	299 000
		93 518 000	65 499 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 679	71 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 679	71 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 679	-71 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 679	-71 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 097	15 980
	Klientmedel hos SBC	1 120 512	683 117
	Fordringar	118 032	0
		1 258 641	699 097

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	749 021	749 022
	Reservering enligt stadgar	742 704	749 021
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-749 021	-749 022
	Vid årets slut	742 704	749 021

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,140 %	1 260 000	1 340 000	2021-01-28
	SEB	1,460 %	1 513 600	1 548 800	2023-12-28
	SEB	1,000 %	1 260 000	1 340 000	2024-11-28
	SEB	1,000 %	293 250	308 890	2024-11-28
	SEB	1,320 %	707 400	733 600	2022-02-28
	SEB	1,320 %	510 300	529 200	2022-02-28
	SEB	1,050 %	1 377 502	1 425 834	2021-05-28
	SEB	1,050 %	1 377 502	1 425 834	2021-05-28
	SEB	1,320 %	817 276	859 184	2022-02-28
	SEB	1,370 %	1 875 000	1 925 000	Rörligt
	SEB	1,440 %	1 887 500	1 937 500	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 879 330	13 373 842	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 998 628	-494 512	
			10 880 702	12 879 330	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 406 770 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 906 000	13 622 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 716	2 173
	Avgifter och hyror	253 132	196 267
		254 848	198 440

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lokalhyresgästen har sagts upp per 2020-10-31 då föreningen behöver lokalen för eget bruk. En bygglovsansökan är inlämnad på att omvandla lokalen till lägenhetsyta som slås ihop med intilliggande lägenhet.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 5 2020



Annika Hahne
Ordförande



Bertil Lidfeldt
Vice ordförande



Anton Linde
Sekreterare



Sandra Nordblad
Kassör



David Boman
Ledamot



Åke Hjalmarsson
Ledamot



Niklas Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Anna Grimslätt
Extern revisor
Auktoriserad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Göteborg
Org.nr. 757200-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Göteborg för år 2019.

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 2019 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 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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 12/5 · 2020



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 088 000	2 998 505	2 998 000
Hyror lokaler	60 000	72 823	71 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 463	0
Öresutjämning	0	38	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 795	0
Övriga intäkter	0	4 928	0
	3 148 000	3 091 551	3 069 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-14 772	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-60 886	-110 000
Myndighetstillsyn	-12 000	-10 700	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-186	-4 000
Gård	-35 000	-17 828	-19 000
Serviceavtal	-6 000	-5 750	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 930	-4 000
Brandskydd	-5 000	-10 475	-5 000
Fordon	-2 000	-802	0
	-84 000	-125 329	-162 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-73 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-6 396	0
Entré/trapphus	0	-1 444	0
Lås	0	-9 637	0
Elinstallationer	0	-1 721	0
Fasad	0	-25 300	0
Mark/gård/utemiljö	0	-121 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 958	0
	-73 000	-167 856	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-35 000	0	0
Fasad	-1 000 000	0	0
Fönster	-500 000	0	0
	-1 535 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-46 685	-57 000
Värme	-544 000	-480 474	-493 000
Vatten	-143 000	-140 192	-141 000
Sophämtning/renhållning	-76 000	-74 641	-76 000
	-818 000	-741 992	-767 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-55 567	-50 000
Tomträttsavgäld	-442 000	-441 512	-442 000
Kabel-TV	-35 000	-33 483	-36 000
	-535 000	-530 562	-528 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-94 062	-93 000
	-94 000	-94 062	-93 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 426	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-31 250	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 913	-20 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 159	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-628	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-85 279	-80 000
Administration	-5 000	-3 443	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 495	0
Konsultarvode	-46 000	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 480	-7 000
	-173 000	-159 773	-135 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-60 000	-60 000
Styrelsearvode	-50 000	-42 950	-50 000
Övriga arvoden	-2 000	-1 500	0
Bilersättning skattefri	0	-67	0
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-21 086	-35 000
	-148 000	-125 603	-145 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-56 000	-55 963	-56 000
Förbättringar	-194 000	-193 783	-194 000
	-250 000	-249 746	-250 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 710 000	-2 194 923	-2 180 000
RÖRELSERESULTAT	-562 000	896 628	889 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 153	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	119	0
Låneräntor	-180 000	-169 292	-180 000
	-180 000	-164 020	-180 000
RESULTAT	-742 000	732 608	709 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE