

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

HSB Bostadsrättsförening Skörden i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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 2020 och 2049.
- 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

Att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i Panncentralen Frölundaborg Ek.förening.

Styrelsen

Fredrik Rahmn	Ordförande
Monica Chavales	Vice ordförande
Anna Källtén	Sekreterare
Pia Stadlhofer	Kassör
Ramazan Görgülü	Ledamot
Klas Sjärdell	Ledamot
Bengt Trenck	Ledamot

Utsedd av HSB Göteborg

Elisabeth Anderberg	Suppleant
Viviana Quaroni	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elisabeth Anderberg, Ramazan Görgülü, Viviana Quaroni och Bengt Trenck.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor
Jan-Olof Dahlgren	Ordinarie Intern	
Leif Larsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Carlberg	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-25.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 129:2	1961	Göteborg
Järnbrott 758:175	1961	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme/bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

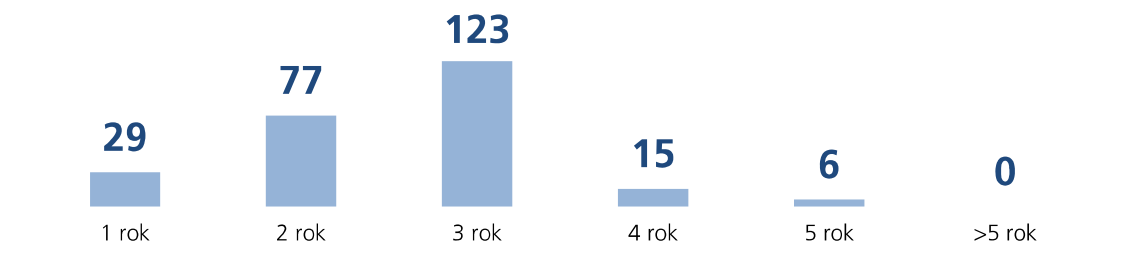
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 397 m², varav 15 681 m² utgör lägenhetsyta och 1 716 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör (Kapplandsg. 136-138)	35 m ²	2022-05-31
Skönhetsskola (Kapplandsg. 136-138)	29 m ²	2022-05-31
Elinstallationer (Kapplandsg. 118)	72 m ²	2021-09-30
Glaskonst (Kapplandsg. 84A)	65 m ²	2021-04-30
Hobbyverksamhet (Kapplandsg. 88)	41 m ²	2021-06-30
Hobbyverksamhet (Kapplandsg. 122)	54 m ²	-
Ledig (Kapplandsg. 118)	54 m ²	-

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstugor (2 st)
Bastu
Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ny belysning vid parkeringar och parkeringsdäck	2019 - 2020
Byte av armaturer för belysningen på innergårdarna för att få bättre och mer energisnål belysning	2019 - 2020
Nya avtal för lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2019 - 2020
Installation av digitalt passersystem med taggar för åtkomst till gemensamma utrymmen	2018 - 2019
Utredningar kring ventilation	2018 - 2019
Byte av elinstallationer i källare och trapphus, samt byte till energisnål och rörelsestyrd belysning	2018 - 2019
Översyn av befintliga avtal gällande lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2018 - 2019
Göteborgs energi har efter överenskommelse med föreningen installerat laddstolpar på en del av föreningens gästparkeringar	2017 - 2018
OVK genomförts	2017 - 2018
Fastigheterna har kopplats upp till bergvärme via Panncentralen	2017 - 2018
Föreningen har fått en mobil-app för medlemsinformation, "Min förening"	2017 - 2018
Nytt mangelrum i gamla bastuavdelningen.	2016 - 2017
Mangelrummen har fått nya kallmanglar och kompletterats med strykmanglar.	2016 - 2017
Fastighetsskötarexpeditionen har blivit hyreslokal.	2016 - 2017
Ny bastu och relaxavdelning.	2016 - 2017
Förtroendemannens kontor har renoverats.	2016 - 2017
Avloppsstammarna från bottenplattan ut till avloppsnätet har inspekterats och lagats/relineats där behov fanns.	2016 - 2017
Hastighetsbegränsningsskyltar har satts upp vid infarterna till gårdarna med biltrafik.	2016 - 2017
Föreningen har gått från att ha egna anställda till att upphandla städ och fastighetsskötsel.	2016 - 2017
Nya grillar och utemöbler har köpts in för att komplettera de befintliga.	2015 - 2016
Ny asfaltbeläggning och breddade p-platser framför kallgaragen.	2015 - 2016
Renoverat personalens lunchrum och en hyreslokal som var skadad av vattenläcka. Dräneringsarbete genomfört.	2015 - 2016
Åtta tvättmaskiner har bytts ut mot nya.	2014 - 2015
En asfaltgång för barnvagnar upp till övre p-däck har anlagts vid sidan av den nuvarande trappan (stämmobeslut).	2013 - 2014
Två st. kombinerade sol- och regnskydd har byggts över sandlådorna (stämmobeslut).	2013 - 2014
Ett nytt bredbandsavtal har slutits med Telia på tre år.	2013 - 2014
Byggassistans L-E Almholt, Byggnadsingenjör SBR har utfört besiktning av ett visst antal fönsterpartier som vetter mot balkong.	2013 - 2014
En st. skorstensgrill har inköpts och placerats innergården Kapplandsgatan 98 (stämmobeslut)	2013 - 2014
Ny plåtbeklädnad på väggarna på våra tvättbås.	2012 - 2013
Ny kompoststation vid uppfarten till P-däcket (tillsammans med Täppan).	2012 - 2013
Besiktning av tak utförd av Byggassistans L-E Almholt, Byggnadsingenjör SBR.	2012 - 2013
Ljudabsorbenter uppsatta i uppgång 84 och 118	2011 - 2012
Installerat toalett i bastun	2011 - 2012
Radonmätning utförd i 70 lägenheter. Ett krav från Göteborgs kommun-miljö	2011 - 2012
En brandöversyn i gemensamma utrymmen har genomförts	2011 - 2012
OVK-obligatorisk ventilationskontroll har utförts	2011 - 2012
Byte av dörrstängare entrédörrar har påbörjats	2011 - 2012
Ombyggnad innergårdar samt byte av värmekulvert	2010 - 2011
Upprustat kallgarage och övre parkering	2010 - 2011
Påbörjat ombyggnad av innergårdar och ny värmekulvert	2009 - 2010

Nya avfuktare i torkrum	2009 - 2010
Nytt övernattningsrum och ny fastighetsskötarexpedition i outhyrd lokal Kapplandsgatan 84. Nybyggnad en bostadsrättslägenhet mot gård 120-148 i före detta fastighetsskötarexpedition	2008 - 2009
Nya ytterdörrar till cykel- och soprum	2007 - 2008
Nybyggnad två bostadsrättslägenheter i före detta föreningslokal. Ombyggnad gård Kapplandsgatan 120-148.	2005 - 2006
Nybyggnad föreningslokal i före detta hyreslokal	
Nybyggnad fyra bostadsrättslägenheter i före detta hyreslokaler samt ombyggnad gård Kapplandsgatan 84-112	2004 - 2005
Trapphus målning och nya säkerhetsdörrar	2003 - 2004
Ombyggnad badrum till våtrum samt byte av rör- och elinstallationer	2001 - 2002
Utbyggnad balkonger och inglasning. Byte fönster	1995 - 1996
Byggnadsår	1961

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tvättstugor		Exempelvis målning, behovet bedöms löpande
Uppfräschning av rabatter på gårdarna		Efter avslutat underhåll av tak och fasad
Underhåll av tak och fasader, samt förbättring av ventilationen.		Utredningar pågår och det är ej beslutat hur och när detta genomförs.
Injustering av värmesystem samt översyn av radiatorer och termostater		Utredning pågår. Kommer sannolikt genomföras efter förbättringar av ventilation.
Plantering av träd på gårdar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	ProGarden (underleverantör till SBC)
Städ	Bo & Son (underleverantör till SBC)
Fastighetsskötsel	Esplanad (underleverantör till SBC)
Hemsida och NABO (bosocial service)	HSB

Övrig information

Mål och Visioner Vår målsättning är att ge våra medlemmar bästa möjliga boende med en bra lägenhetsstandard i välskötta hus och att ha en långsiktigt god ekonomi. Vi skall i samband med planerat underhåll undersöka möjliga förbättringar av husen och miljön.

Vår målsättning är att vi ska ha ett fortsatt gott boende i vår bostadsrättsförening och bygga vidare på tryggheten och grannsamheten. Vi skall ta hand om och använda vår utemiljö och vår föreningslokal. Vi skall främja gemensamt ansvar och gemensam trivsel.

Det goda boendet I HSB bostadsrättsförening Skörden finns det medlemmar i alla åldrar där vi gemensamt skapar allmän trivsel för att våra medlemmar ska vilja bo kvar. Alla nya medlemmar hälsas välkomna till gemenskapen i vår bostadsrättsförening.

Alla medlemmar tar hand om våra gemensamma gårdar och hus. Trivseln och tryggheten är grundlagd i husens utformning och de senaste årens förbättringar. Husen är låga, har inglasade balkonger och mellan husen finns fyra grönskande gårdar med lekplatser och grillplatser med trädgårdsmöbler. Hela området har god belysning för trygghet och möjlighet att kunna se ut över gården även under dygnets mörka timmar.

I föreningen finns olika lägenhetsstorlekar, från ettor med kokvrå till större fyrrummare och femrummare. I trapphuset finns mellan fem och tio lägenheter. I lägenheterna bor människor i alla åldrar och med varierande

familjestorlek. Det är alltid nära till samtal och grannsämja. Det kan vara en vänlig hälsning eller bestående vänskap. Det kan vara en hjälpsam hand till grannen.

Föreningslokalen, på Kapplandsgatan 134, är en tillgång för medlemmarna. Den används ofta för möten och fester, som dock måste vara stillsamma då lokalen gränsar mot flera lägenheter. Vår bastu med relaxavdelning är mycket populär och används flitigt.

Vår övernattningslägenhet, på Kapplandsgatan 84, är i mycket gott skick och används ofta av anhöriga och bekanta. Lägenheten ligger i markplan, är möblerad och har pentry samt dusch.

Föreningen har tidigare haft en fritidskommittén och välkomnar varmt medlemmar som vill engagera sig i fritidsaktiviteter att ta kontakt med styrelsen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen håller på att ta fram en flerårsbudget tillsammans med SBC, vilken kommer gälla från 2020/2021 till 2029/2030.

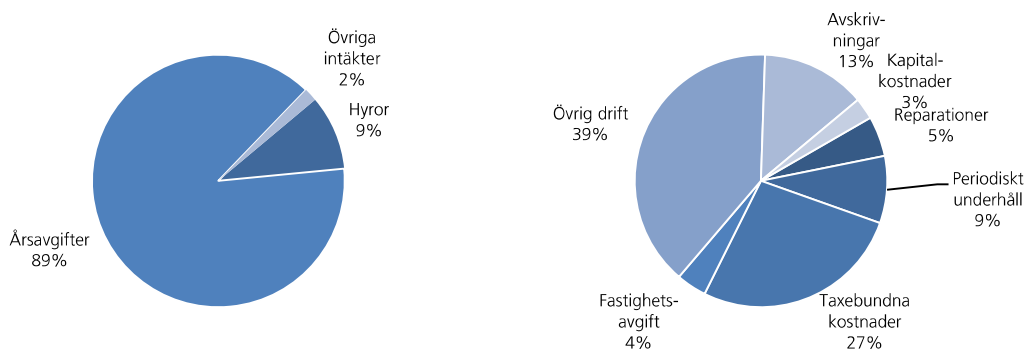
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 470 828
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	11 216 483
Finansiella intäkter	68 383
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	939 564
	12 224 430
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 045 621
Finansiella kostnader	297 540
Ökning av materiella anläggningstillgångar	98 786
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	193 872
Minskning av långfristiga skulder	501 668
	10 137 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 557 772
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 086 944

*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 1 427 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

Brf Skörden arbetar för att ha en långsiktigt god ekonomi. Det är styrelsen som har ansvaret för ekonomin och inför varje verksamhetsår beslutar styrelsen om en budget. Styrelsen har en god affärskontakt med Nordea där föreningens lån är placerade. Lånen är fördelade på bundet, rörligt och STIBOR-kopplade. Uppföljning av föreningens ekonomi sker kontinuerligt på styrelsemötena och efter varje verksamhetsår lämnar styrelsen in en årsredovisning. I enlighet med tidigare beslut höjdes avgiften 3% i juli 2019 och en höjning på 5% kommer genomföras i oktober 2020. Dessa höjningar genomförs för att proaktivt säkerställa att föreningen fortsätter ha en god ekonomi även om tomträttsavgiften höjs och de renoveringar som nu utreds skulle genomföras inom de närmaste åren.

Under hösten 2019 fattades det beslut om nya tjänsteavtal för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städ samt trädgårdsskötsel. Dessa avtal gick till SBC, vilka med underleverantörer började leverera dessa tjänster vid årsskiftet 2019/2020. Styrelsen är hittills mycket nöjda med samarbetet och har fått mycket positiv feedback från medlemmar sedan starten av de nya avtalen. Styrelsen har dock under våren arbetat mycket med SBC och respektive underleverantör för att få de nya rutinerna och arbetssätten på plats. Dialog med leverantörerna fortsätter för att säkerställa att alla tjänster levereras på ett bra sätt.

Under detta verksamhetsår har belysningsarmaturerna på gårdarna bytts ut för att få en mer driftsäker och energieffektiv belysning. På Göteborgs Stads initiativ har även den gamla belysningen över parkeringarna tagits ner, varpå även denna ersatts med ny energieffektiv belysning. Den stora rabatten i mitten på gården mellan Kapplandsgatan 102-128 har fått nya planteringar som lockar humlor och fjärilar.

Pandemin med Covid-19 har inte lämnat någon oberörd. I föreningen stängdes föreningslokalen ner för bokningar under en period, vårens städdag ställdes in och förtroendeman nåddes på mail och telefon, allt för att minska smittspridningen. Styrelsen följer dock utvecklingen och hoppas stegvis kunna återgå till normala rutiner under hösten.

Marken där föreningens fastigheter står, Järnbrott 129:2, ägs av Göteborgs Stad och disponeras av föreningen med tomträtt. Fram till mars 2020 hade föreningen ett 20-årsavtal med Göteborgs Stad om nivån på tomträttsavgiften, vilken låg på 352 900 kr per år. I början av 2019 fick föreningen förslag på nytt avtal om nivån för tomträttsavgiften där Göteborgs Stad krävde en avgift på 2 216 160 kr per år. Efter diskussion med jurister på HSB Göteborg valde styrelsen att inte acceptera detta förslag då avgiften ansågs oskälig och jurister har anlätts för att driva ärendet i domstol. Ärendet drivs tillsammans med flera andra föreningar i Göteborg i liknande situation, varpå på många av kostnaderna kan delas mellan föreningarna. Styrelsen hoppas fortsatt att den pågående juridiska processen ska leda till att föreningen får en mer rimligt tomträttsavgiften. Det är dock sannolikt att tomträttsavgiften kommer höjas jämfört med tidigare avtal, varför styrelsen har beslutat att börja betala in den av Göteborgs Stad föreslagna avgiften för att undvika att behöva betala in en klumpsumma och ränta vid ett senare tillfälle. Om avgiften blir lägre än vad Göteborgs Stad föreslagit kommer föreningen få tillbaka den extra avgift som betalats in.

En ny underhållsplan för de kommande 30 åren har tillsammans med SBC tagits fram under våren för att säkerställa ett kontinuerligt underhåll. Föreningens hus är välbyggda med bra och beständiga material, varpå underhållet syftar till att säkerställa att husen hålls i gott skick. För detta avsätts varje år en del av årsavgiften till underhållsfonden. Större underhåll som utreds och kan komma att planeras in de närmaste åren är underhåll av tak, fasader och eventuellt ventilationen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 350
Tillkommande medlemmar: 39
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 356

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	619	601	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	513			
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 200			
Elkostnad/m ² totalyta	15			
Värmekostnad/m ² totalyta	102			
Vattenkostnad/m ² totalyta	31			
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17			
Soliditet (%)	43	43	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	493	-5 295	2 196	964
Nettoomsättning (tkr)	11 211	10 818	10 495	10 443

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 681 m² bostäder och 1 716 m² lokaler.
Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare, därför saknas historik för vissa av nyckeltalen.

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	1 067 745	0	0	1 067 745
Upplåtelseavgifter	9 117 825	0	0	9 117 825
Fond för yttre underhåll	15 507 711	2 300 000	0	13 207 711
S:a bundet eget kapital	25 693 281	2 300 000	0	23 393 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 466 629	-2 300 000	-5 294 578	11 061 207
Årets resultat	492 796	492 796	5 294 578	-5 294 578
S:a fritt eget kapital	3 959 425	-1 807 204	0	5 766 629
S:a eget kapital	29 652 706	492 796	0	29 159 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	492 796
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 766 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 300 000
summa balanserat resultat	3 959 425

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

920 407
4 879 832

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 210 573	10 817 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 911	10 389
Summa rörelseintäkter		11 216 483	10 828 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 682 176	-13 078 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-962 213	-899 288
Personalkostnader	Not 6	-401 232	-465 371
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 448 909	-1 513 643
Summa rörelsekostnader		-10 494 530	-15 957 193
RÖRELSERESULTAT		721 953	-5 128 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 383	82 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 540	-248 656
Summa finansiella poster		-229 157	-165 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		492 796	-5 294 578
ÅRETS RESULTAT		492 796	-5 294 578

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 46 320 576	47 743 313
Inventarier	Not 9 98 793	26 180
Summa materiella anläggningstillgångar	46 419 370	47 769 493
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i Panncentralen	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 420 870	47 770 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 293	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 20 972 757	1 749 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 1 044 232	678 311
Summa kortfristiga fordringar	22 036 281	2 428 245
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	143 607	17 470 828
Summa kassa och bank	143 607	17 470 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	22 179 888	19 899 073
SUMMA TILLGÅNGAR	68 600 758	67 670 066

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 185 570	10 185 570
Fond för yttre underhåll	Not 12	15 507 711	13 207 711
Summa bundet eget kapital		25 693 281	23 393 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 466 629	11 061 207
Årets resultat		492 796	-5 294 578
Summa fritt eget kapital		3 959 425	5 766 629
SUMMA EGET KAPITAL		29 652 706	29 159 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	34 499 148
Summa långfristiga skulder		0	34 499 148
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 499 148	501 668
Leverantörsskulder		1 907 865	605 574
Skatteskulder		46 217	0
Övriga skulder		1 006 598	929 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 488 224	1 974 424
Summa kortfristiga skulder		38 948 052	4 011 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 600 758	67 670 066

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Energiätgärder	100 år	100 år
Bredband	100 år	100 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	10 047 352	9 702 600
Avsättning inre fond	-95 000	-95 002
Hysesbortfall	-71 980	-141 720
Hyor lokaler	223 191	233 730
Hyor garage/parkering moms	58 200	117 600
Hyor parkering moms	69 332	0
Hyor garage moms	8 400	0
Hyor parkering	367 508	413 109
Hyor garage	399 370	407 343
Hyor förråd	20 996	11 370
Kabel-TV intäkter	59 890	59 100
Hysesrabatt	-3 985	0
Gemensamhetslokal	2 100	0
Parkering	96 079	73 877
Avgift andrahandsuthyrning	6 388	12 911
Gästlägenhet	22 700	20 210
Öresutjämning	31	0
	11 210 573	10 815 128

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Övriga erhållna bidrag	22	0
	Övriga intäkter	5 889	13 167
		5 911	13 167

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	555 129	989 092
	Fastighetsskötsel beställning	55 981	357 460
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	125 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 000	0
	Snöröjning/sandning	21 339	38 556
	Städning entreprenad	325 000	249 571
	Städning enligt beställning	20 173	2 211
	Myndighetstillsyn	23 531	0
	Gård	30 590	0
	Serviceavtal	57 723	59 123
	Förbrukningsmateriel	33 819	35 368
	Brandskydd	26 101	0
		1 309 386	1 731 381
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	36 367	87 685
	Gemensamma utrymmen	22 375	0
	Tvättstuga	20 155	0
	VVS	32 050	6 271
	Värmeanläggning/undercentral	43 388	0
	Ventilation	46 949	31 890
	Elinstallationer	2 612	12 086
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 270	0
	Huskropp utvändigt	207 327	84 168
	Mark/gård/utemiljö	101 140	15 581
	Garage/parkering	14 693	1 066
	Skador/klotter/skadegörelse	5 552	0
	Övrigt	25 000	97 544
		562 878	336 291
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	29 283
	VVS	0	307 535
	Elinstallationer	865 066	6 768 557
	Mark/gård/utemiljö	44 413	0
	Garage/parkering	10 928	0
		920 407	7 105 375
	Taxebundna kostnader		
	El	262 187	243 443
	Värme	1 782 245	1 506 159
	Vatten	533 372	461 893
	Sophämtning/renhållning	311 838	295 258
	Grovsopor	21 646	13 014
		2 911 288	2 519 767

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	171 868	118 387
	Tomträttsavgäld	865 199	354 900
	Kabel-TV	89 940	89 517
	Bredband	427 010	412 073
		1 554 017	974 877
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	424 200	411 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 682 176	13 078 891

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Medlemsinformation	2 120	8 225
	Tele- och datakommunikation	2 194	10 304
	Hysesförluster	260	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 013
	Föreningskostnader	6 800	0
	Styrelseomkostnader	111	0
	Fritids- och trivselkostnader	544	3 360
	Förvaltningsarvode	205 313	0
	Förvaltningsarvoden övriga	313 326	427 833
	Administration	4 757	34 720
	Korttidsinventarier	38 235	2 824
	Konsultarvode	287 553	285 161
	Föreningsavgifter	81 000	81 000
	Övriga driftskostnader	0	26 848
		962 213	899 288

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	264 500	258 324
	Arvode förtroendeman	19 999	90 163
	Sociala kostnader	90 471	106 384
	Övriga personalkostnader	26 262	10 500
		401 232	465 371

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	165 876	941 638
	Förbättringar	774 829	0
	Markanläggning	482 032	482 032
	Inventarier	26 173	89 973
		1 448 909	1 513 643

Not 8	BYGGNADER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 203 198	78 203 198
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 203 198	78 203 198
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 459 885	-29 036 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 422 737	-1 423 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 882 622	-30 459 885
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 320 576	47 743 313
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	143 564 000	143 564 000
	Taxeringsvärde mark	128 131 000	128 131 000
		271 695 000	271 695 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	265 000 000	265 000 000
	Lokaler	6 695 000	6 695 000
		271 695 000	271 695 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	913 832	913 382
	Nyanskaffningar	98 786	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 012 618	913 832
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-887 652	-797 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 173	-89 973
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-913 825	-887 652
	Redovisat restvärde vid årets slut	98 793	823 859
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Kundfordringar (från fd förvaltare)	9 717	1 189
	Skattekonto	227 310	200 871
	Skattefordran	0	92 963
	Klientmedel hos SBC	19 414 165	0
	Fordringar	13 770	8 511
	Fordringar kreditfakturor	42 195	0
	Avräkning Panncentralen	1 265 600	1 446 400
		20 972 757	1 749 934

Not 11		2020-06-30	2019-06-30
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Försäkring		68 213	0
Kabel-TV		22 458	0
Förutbetalda kostnader		0	378 688
Upplupna intäkter		7 574	1 510
Tomträttsavgäld		552 133	88 225
Bredband		105 120	22 494
Serviceavtal		44 482	26 798
Värme		189 803	160 596
Föreningsavgifter		54 449	0
		1 044 232	678 311

Not 12		2020-06-30	2019-06-30
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		13 207 711	16 157 626
Reservering enligt stadgar		2 300 000	2 300 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-5 249 915
Vid årets slut		15 507 711	13 207 711

Not 13				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30
				Villkors- ändringsdag
Nordea	0,860 %	7 554 648	7 729 316	2020-09-10
Nordea	1,360 %	8 580 000	8 684 000	2020-10-16
Nordea	1,360 %	9 867 000	9 987 000	2020-10-16
Nordea	1,023 %	8 497 500	8 600 500	2020-10-21
Summa skulder till kreditinstitut		34 499 148	35 000 816	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 499 148	-501 668	
		0	34 499 148	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 993 408 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	41 892 000	41 892 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	El	50 180	0
	Vatten	132 539	0
	Sophämtning	79 869	0
	Arvoden	160 500	0
	Sociala avgifter	50 000	0
	Ränta	61 279	53 540
	Avgifter och hyror	952 357	937 100
	Övriga upplupna kostnader	1 500	983 784
		1 488 224	1 974 424

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utredningar har pågått kring tak och fasader vilka bedöms behöva underhållas inom de närmaste åren. Styrelsen kontrollerar dock deras status löpande och utredningar pågår kring när och hur detta bäst genomförs. Vidare utreds möjligheten att i samband med detta förbättra ventilationen.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 11 2020



Fredrik Rahmn
Ordförande



Monica Chavales
Vice ordförande



Anna Källtén
Sekreterare



Pia Stadlhofer
Kassör



Ramazan Görgülü
Ledamot




Klas Sjödel
Ledamot



Bengt Trenck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 11 2020



Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Extern revisor



Jan-Olof Dahlgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skörden i Göteborg, org.nr. 757200-9384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skörden i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skörden i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22/11 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olof Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	9 994 000	10 047 352	10 000 000
Avsättning inre fond	-95 000	-95 000	-95 000
Hysesbortfall	0	-71 980	0
Hyror lokaler	208 000	223 191	238 000
Hyror garage/parkering moms	0	58 200	0
Hyror parkering moms	140 000	69 332	118 000
Hyror garage moms	15 000	8 400	0
Hyror parkering	330 000	367 508	306 000
Hyror garage	370 000	399 370	371 000
Hyror förråd	10 000	20 996	0
Kabel-TV intäkter	61 000	59 890	59 000
Hysesrabatt	0	-3 985	0
Gemensamhetslokal	0	2 100	0
Parkering	85 000	96 079	85 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 388	0
Gästlägenhet	20 000	22 700	20 000
Öresutjämning	0	31	0
Övriga erhållna bidrag	0	22	0
Övriga intäkter	5 000	5 889	22 000
	11 143 000	11 216 483	11 124 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-345 000	-555 129	-813 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-55 981	-193 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-250 000	-125 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-35 000	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-21 339	-30 000
Städning entreprenad	-363 000	-325 000	-290 000
Städning enligt beställning	-10 000	-20 173	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-23 531	0
Gård	-20 000	-30 590	0
Serviceavtal	-100 000	-57 723	-100 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-33 819	-39 000
Brandskydd	-30 000	-26 101	0
Fordon	-10 000	0	-10 000
	-1 338 000	-1 309 386	-1 481 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-260 000	-36 367	-255 000
Gemensamma utrymmen	0	-22 375	0
Tvättstuga	0	-20 155	0
VVS	0	-32 050	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-43 388	0
Ventilation	0	-46 949	0
Elinstallationer	0	-2 612	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 270	0
Huskropp utvändigt	0	-207 327	0
Mark/gård/utemiljö	0	-101 140	0
Garage/parkering	0	-14 693	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 552	0
Övrigt	0	-25 000	0
	-260 000	-562 878	-255 000

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-865 066	-142 000
Huskropp utvändigt	0	0	-5 009 000
Mark/gård/utemiljö	-86 000	-44 413	-1 007 000
Garage/parkering	-173 000	-10 928	0
	-259 000	-920 407	-6 158 000
Taxebundna kostnader			
El	-214 000	-262 187	-210 000
Värme	-1 461 000	-1 782 245	-1 433 000
Vatten	-518 000	-533 372	-511 000
Sophämtning/renhållning	-308 000	-311 838	-302 000
Grovsopor	-25 000	-21 646	-25 000
	-2 526 000	-2 911 288	-2 481 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-135 000	-171 868	-127 000
Tomträttsavgäld	-2 500 000	-865 199	-817 000
Kabel-TV	-91 000	-89 940	-91 000
Bredband	-424 000	-427 010	-416 000
	-3 150 000	-1 554 017	-1 451 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-424 300	-424 200	-415 000
	-424 300	-424 200	-415 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 120	0
Tele- och datakommunikation	-15 000	-2 194	-14 000
Juridiska åtgärder	-50 000	0	0
Hysesförluster	0	-260	0
Förvaltning	0	0	-69 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 000	-20 000
Föreningskostnader	-45 000	-6 800	-45 000
Styrelseomkostnader	0	-111	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-544	0
Studieverksamhet	-10 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-414 000	-205 313	-522 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-313 326	-10 000
Administration	-18 000	-4 757	-17 000
Korttidsinventarier	0	-38 235	-2 000
Konsultarvode	-250 000	-287 553	-250 000
Föreningsavgifter	-84 000	-81 000	-81 000
Övriga driftskostnader	0	0	-57 000
	-907 000	-962 213	-1 097 000
Personalkostnader			
Arvode förtroendeman	0	-19 999	0
Föreningsarvode	-40 000	0	-72 000
Styrelsearvode	-250 000	-249 500	-250 000
Revisionsarvode arvoderad	-15 000	-15 000	-15 000
Övriga arvoden	-8 000	0	-8 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Bilersättning skattepliktig	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-99 000	-90 471	-107 000
Övriga personalkostnader	0	-26 262	0
	-412 000	-401 232	-454 000

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-165 876	-942 000
Förbättringar	0	-774 829	0
Markanläggning	-482 000	-482 032	-482 000
Maskiner	-90 000	0	-90 000
Inventarier	0	-26 173	0
	-1 514 000	-1 448 909	-1 514 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 790 300	-10 494 530	-15 306 000
RÖRELSERESULTAT	352 700	721 953	-4 182 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12 435	85 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Övriga ränteintäkter	0	55 810	0
Låneräntor	-316 000	-297 339	-242 000
Övriga räntekostnader	0	-201	0
	-316 000	-229 157	-157 000
RESULTAT	36 700	492 796	-4 339 000

Förslag från styrelsen

Övergång till moloker av kostnads- och miljöskäl

Föreningen har idag sopnedkast i varje trappuppgång med 33 tillhörande soprum. Sopkärlen som används idag börjar dock gå sönder och är därför i akut behov av att bytas ut. De sopkärl som Göteborgs Stad använder är dock för breda för att komma in genom dörrarna i föreningens soprum. Styrelsen har undersökt möjligheten att bredda samtliga 33 dörrar, men detta beräknas kosta cirka 2 miljoner kronor, till vilket det tillkommer ytterligare kostnader för att soprummen fortsatt ska fungera.

Med bakgrund av detta föreslås istället att föreningen investerar i underjordsbehållare för sopor, även kallat moloker. Planen är att dessa placeras på utvalda ställen och att det på varje plats finns en molok för brännbart avfall och en för matavfall. Detta är en liknande lösning som Brf Täppan redan har i dagsläget. Sopnedkasten i trappuppgångarna stängs då permanent. Att installera moloker beräknas kosta 350 000 - 500 000 kronor.

Alternativet att investera i moloker innebär således en besparing på 1,5 miljoner kronor jämfört med att bredda nuvarande soprum. Moloker underlättar även sophämtningen, vilket beräknas ge en årlig kostnadsbesparing på cirka 20 000 kr för föreningen. Vidare har man i andra föreningar med liknande system sett att matavfallet sorteras i större utsträckning, vilket både är positivt för miljön och minskar kostnaden för sophantering ytterligare.

När soprummen inte längre används för sophantering finns även möjligheten att göra om dem till exempelvis cykel-/barnvagns-/mopedrum eller förråd. Vidare finns möjligheten att i framtiden komplettera med behållare för återvinning, något som förväntas bli en vanligare förekomst då även det ökar avfallssorteringen vilket är positivt till miljön.

Exempel på moloker:



Styrelsens förslag på beslut: Styrelsen föreslår att stämman i enlighet med motionen beslutar att föreningen ska investera i moloker för att ersätta nuvarande sopnedkast och soprum, varpå nuvarande sopnedkast stängs.

Motion 1

Julgranar

Istället för att varje år köpa in 4 st julgranar föreslår vi att man kan köpa in flaggstångsbelysning istället. Dessa lyser upp fint på gårdarna och det blir stämningsfullt.

Linda Pedersén
Kapplandsgatan 112

Styrelsens svar:

Styrelsen är eniga med motionären om att detta är bra idé, och har tidigare diskuterat en liknande lösning. Styrelsen yrkar till att bifalla motionen och att styrelsen ges i uppdrag att köpa in belysning till våra 4 flaggstänger.

Motion 2

Tydligare markering av p-platser

Jag föreslår att p-platserna mitt emot avgiftsparkering märks upp med "förhyrd" för att minimera felparkering. Det händer ofta att "min" och mina grannars p-plats är upptagen om man varit iväg.

Rikard Wallén
Kapplandsgatan 140

Styrelsens svar:

Styrelsen är eniga med motionären om att det bör gå att förtydliga. Styrelsen kommer att tillse att detta markeras tydligare, hur detta görs föreslås dock beslutas i samråd med vår tekniska förvaltare.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 3

Byte av lås till barnvagnsrum i trappuppgång 94

Då nycklar inte verkar finnas till barnvagnsförråd bör låset bytas så rummet kan nyttjas likt tänkt.

Johan Krohn
Kapplandsgatan 94

Styrelsens svar:

Alla föreningens barnvagnsrum går att få nyckel till från föreningens förtroendevalda. Styrelsen har undersökt saken men inte identifierat något barnvagnsrum där det saknas eller är problem med nycklarna. Vid vidare frågor rekommenderas motionären ta kontakt med förtroendevald.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Berättelse från Valberedningen

HSB BRF Skörden

Valberedningens sammansättning

På föreningsstämman 2019 fick styrelsen i uppgift att under verksamhetsåret försöka utse en valberedning.

Då intresset har varit svagt så har valberedningen under året endast bestått av 1 person.

Lena Carlberg

Valberedningens uppgifter

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter och revisorer.

Valberedningens arbetsätt

Valberedningen har haft samtal med var och en i styrelsen samt med revisorerna.

Uppmaning till att nominera har gjorts i föreningens App samt genom anslag i trappuppgångarna.

Valberedningen deltog på städdagen den 3 oktober, gick runt och samtalade med de deltagande medlemmarna.

Nuvarande styrelse:

Ledamot, Fredrik Rahmn avslutar sitt mandat.

Suppleanterna, Elisabeth Anderberg och Viviana Quaroni avstår omval.

Ledamot, Ramazan Görgülü och Bengt Trenck ställer upp för omval.

Ledamot, Monica Chavales, Pia Stadlhofer och Anna Källtén har 1 år kvar som ordinarie ledamöter.

Valberedningen har fått in 2 nomineringar

Valberedningens förslag

§ 15. Arvoden

Styrelsens ledamöter: Oförändrat, 250 000kr, att fördela inom sig.

Revisor/suppleant: Oförändrat, 15 000kr, att fördela inom sig.

§ 16. Antal styrelseledamöter och suppleanter

Högst 7 ordinarie ledamöter. Inga suppleanter.

§ 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Ordförande: Monica Chavales

Ledamot: Omval 2 år, Ramazan Görgülü

Ledamot: Omval 2 år, Bengt Trenck

Ledamot: Nyval 2 år, Simon Hjalmarsson

Ledamot: Fyllnadsval 1 år, Christina Liljeröth

§19. Antal revisorer och suppleant

1 ordinarie, 1 suppleant

§ 20. Val av revisor/er och suppleant

Revisor: Omval 1 år, Jan-Olof Dahlgren

Suppleant: Omval 1 år, Leif Larsson

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

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