



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gästgiveriet i Åsa



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i KUNGSBACKA.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Åsa samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,1 procent. Samfälligheten förvaltar kommunens vägar och grönytor i Åsa.

#### Styrelsen

Claes Göran Erik Ahrén	Ledamot
Anna Ragnhild Berggren	Ledamot
Erna Gunbritt Augusta Geeson	Ledamot
Hans Lennart Gyllstedt	Ledamot
Jan Willy Karlsson	Ledamot

Jan Folke Carlsson	Suppleant
Marianne Gunilla Gustafsson	Suppleant
Christer Hugo Henning Södow	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Göran Erik Ahrén, Anna Ragnhild Berggren, Jan Folke Carlsson och Hans Lennart Gyllstedt.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Viktor Bengtsson Ordinarie Extern PwC

#### Valberedning

Christer Pettersson  
Birgitta Sandoff  
Rolf-Arne Ullaeus Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅSA 4:160	2011	KUNGSBACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

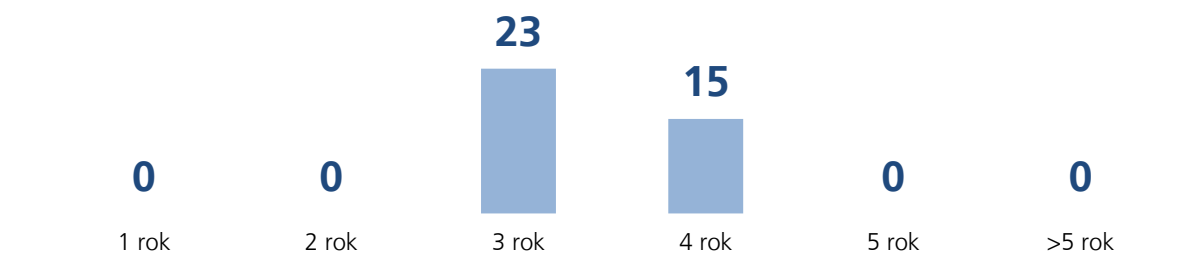
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 38 småhus.  
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 523 m<sup>2</sup>, varav 3 523 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Samlingslokal och övernattnings	70 m <sup>2</sup>	2115

#### Gemensamhetsutrymmen

Lilla Gästis

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av brandvarnare i alla utrymmen.	2020	
OVK, kanalrensning	2018	
Fasadmålning	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning	2023	Utsatta delar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Kungsriket AB
Snöröjning	Farmartjänst
Förvaringsutrymme	SPF Seniorerna Åsa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Eksta Bostads AB
El	Fortum Markets AB/Ellevio AB
TV, bredband och telefoni	Telia Sverige AB
VA och sophantering	Kungsbacka kommun

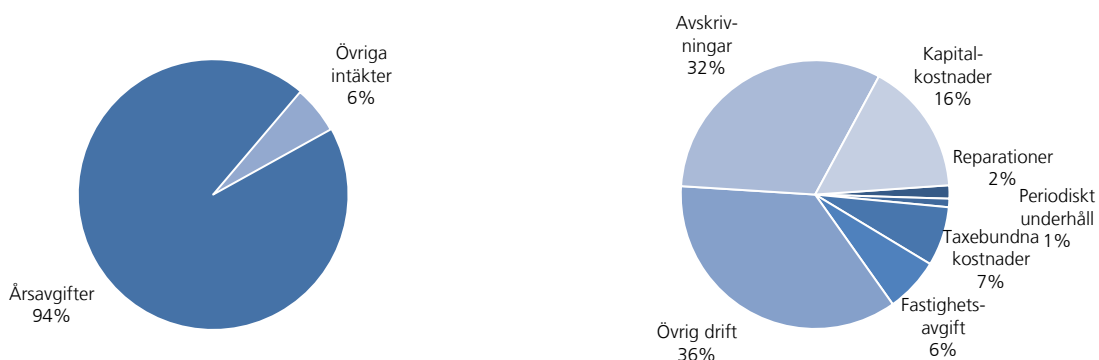
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 031 529</b>	<b>1 371 864</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 328 832	2 279 053
Finansiella intäkter	0	57
Minskning kortfristiga fordringar	12 427	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 494	42 838
	<b>2 349 753</b>	<b>2 321 948</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 260 898	1 002 539
Finansiella kostnader	386 478	388 616
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 888
Minskning av långfristiga skulder	259 240	259 240
	<b>1 933 491</b>	<b>1 662 283</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 447 791</b>	<b>2 031 529</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>416 262</b>	<b>659 665</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets verksamhet har präglats av Covid-19 pandemin. Årets stämma hölls utomhus. Efter diskussion där om de höga hastigheterna för bilar inom området har vi som en första åtgärd skyltat hela området som lågfartsområde, vilket verkar ha haft en viss effekt.

Styrelsen och de olika arbetsgrupperna har informerat medlemmarna genom nyhetsbrev, e-post och informationsmöten. 8 nyhetsbrev har gått ut till medlemmarna. En större uppdatering av hemsidan har gjorts under hösten.

Lilla Gästis har under året haft 23 övernattnings. Användningen av lokalen har varit mycket begränsad under året. När det varit möjligt har möten hållits utomhus och öppet hussammankomsterna upphörde i mars. Den sedvanliga kräftskivan anordnades helt utomhus och glöggpartyt ställdes in.

En stolpe med två uttag för laddning av elbilar har installerats och tagits i drift. Betalningsmodellen för energin är under utredning. Utredningen om installation av solceller på intresserade bostadsrätthavares tak har varit vilande under året.

Vi har under året bytt föreningens samtliga ljuskällor utomhus i området och även områdets samtliga brandvarnare. Telia har med början 2019 genomfört ett byte av routrar och annan teknisk utrustning i vårt nät, vilket inte varit helt problemfritt. Ytterdörrarna på Lilla Gästis har målats om. Nya skador har konstaterats på isolerglasen i lägenheternas fönster, vilket genom JM reklamerats till SP-fönster.

Föreningen har tagit över bostadsrättshavarnas ansvar för delar av utemiljön och lägenheternas tekniska utrustning och kommer i enlighet med detta att föreslå en revidering av stadgan. Vi har också beslutat att föra över underhållsplanen till Bostadsrätternas program.

Vi har i början av året begärt 192 821 kr i ersättning från kommunen för självrisker i samband med översvämningsskadorna 2019. Vi har också haft möte med ledningen för förvaltningen för Teknik både på plats och på kommunhuset men ännu inte fått något relevant svar.

En av våra medlemmar har sökt bygglov för tillbyggnad av sitt uterum och fått avslag på tveksamma grunder. Eftersom styrelsen anser att ärendet har principiell betydelse för vårt område har vi drivit ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen och avvaktar deras beslut. Kommunens arbete med detaljplan för angränsande område vid Stationsvägen vilar fortfarande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	622	610	598	586
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 594	6 667	6 741	6 814
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	7	6	6
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	3	3	3	2
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	28	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	110	109	132
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-89	118	50	-1 277
Nettoomsättning (tkr)	2 299	2 267	2 215	2 170

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 523 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	74 993 000	0	0	74 993 000
Upplåtelseavgifter	19 105 000	0	0	19 105 000
Fond för yttre underhåll	1 162 590	387 530	0	775 060
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>95 260 590</b>	<b>387 530</b>	<b>0</b>	<b>94 873 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 361 597	-387 530	117 702	-1 091 769
Årets resultat	-88 798	-88 798	-117 702	117 702
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 450 395</b>	<b>-476 328</b>	<b>0</b>	<b>-974 067</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>93 810 195</b>	<b>-88 798</b>	<b>0</b>	<b>93 898 993</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-88 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-974 068
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 530
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 450 396</b>

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

**-1 450 396**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 299 388	2 266 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 444	12 173
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 328 832</b>	<b>2 279 053</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-997 827	-717 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 955	-218 920
Personalkostnader	Not 6	-66 116	-66 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-770 253	-770 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 031 152</b>	<b>-1 772 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>297 680</b>	<b>506 261</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 478	-388 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-386 478</b>	<b>-388 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-88 798</b>	<b>117 702</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-88 798</b>	<b>117 702</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	115 039 078
	115 039 078	115 782 456
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>115 039 078</b>	<b>115 782 456</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>115 039 078</b>	<b>115 782 456</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 596 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 519
	2 596 310	2 175 564
	33 519	50 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 629 829</b>	<b>2 225 994</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 000	5 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 634 829</b>	<b>2 230 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>117 673 907</b>	<b>118 013 450</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		94 098 000	94 098 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 162 590	775 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>95 260 590</b>	<b>94 873 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 361 597	-1 091 769
Årets resultat		-88 798	117 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 450 395</b>	<b>-974 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 810 195</b>	<b>93 898 993</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 970 070	23 229 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 970 070</b>	<b>23 229 310</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	259 240	259 240
Leverantörsskulder		127 576	106 556
Skatteskulder		311 524	301 340
Övriga skulder		0	24 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 302	193 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>893 642</b>	<b>885 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 673 907</b>	<b>118 013 450</b>

## 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Laddstolpar	10 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 191 554	2 148 583
Hysesbortfall	-240	-240
Hyror parkering	3 900	4 900
Kabel-TV intäkter	98 496	98 496
Gemensamhetslokal	5 600	15 100
Öresutjämning	78	41
	<b>2 299 388</b>	<b>2 266 880</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	29 444	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 173
	<b>29 444</b>	<b>12 173</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	196 564	166 144
	Fastighetskötsel beställning	13 511	19 837
	Fastighetskötsel gård beställning	19 439	285
	Snöröjning/sandning	14 081	29 613
	Städning enligt beställning	1 038	0
	Gemensamma utrymmen	1 822	1 598
	Gård	849	2 862
	Serviceavtal	1 859	0
	Förbrukningsmateriel	6 775	2 043
	Brandskydd	37 025	0
		<b>292 963</b>	<b>222 382</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	2 024
	Entré/trapphus	2 455	0
	VVS	0	11 684
	Värmeanläggning/undercentral	16 275	6 951
	Ventilation	7 875	3 741
	Elinstallationer	10 727	7 932
	Tak	0	4 050
	Vattenskada	0	15 522
		<b>37 332</b>	<b>51 904</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Garage/parkering	25 000	0
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 337	24 059
	Värme	9 217	9 241
	Vatten	104 628	100 348
	Sophämtning/rehållning	39 216	36 547
		<b>172 398</b>	<b>170 195</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 554	74 408
	Självrisk	189 368	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	45 600	45 600
		<b>311 522</b>	<b>120 008</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>158 612</b>	<b>152 912</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>997 827</b>	<b>717 401</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 838	613
	Tele- och datakommunikation	104 808	104 940
	Juridiska åtgärder	0	18 250
	Revisionsarvode extern revisor	19 125	22 500
	Föreningskostnader	1 714	2 117
	Styrelseomkostnader	1 210	1 716
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 307
	Förvaltningsarvode	62 212	61 286
	Administration	719	972
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		<b>196 955</b>	<b>218 920</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	0	92
	Sociala kostnader	6 116	6 126
		<b>66 116</b>	<b>66 218</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	762 603	762 603
	Markanläggning	7 650	7 650
		<b>770 253</b>	<b>770 253</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 597 000	120 597 000
	Nyanskaffningar	26 875	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 623 875</b>	<b>120 597 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 814 544	-4 044 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-770 253	-770 253
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 584 797</b>	<b>-4 814 544</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>115 039 078</b>	<b>115 782 456</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 600 000	45 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 097 000	38 097 000
	Taxeringsvärde mark	21 560 000	21 560 000
		<b>59 657 000</b>	<b>59 657 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 657 000	59 657 000
		<b>59 657 000</b>	<b>59 657 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	153 519	149 035
	Klientmedel hos SBC	2 442 791	2 026 529
		<b>2 596 310</b>	<b>2 175 564</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Förutbetald kostnad	33 519	50 430	
		<b>33 519</b>	<b>50 430</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	775 060	387 530	
	Reservering enligt stadgar	387 530	387 530	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 162 590</b>	<b>775 060</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SEB	1,370 %	7 644 030	7 731 150
	SEB	2,010 %	7 941 250	8 026 250
	SEB	1,550 %	7 644 030	7 731 150
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 229 310</b>	<b>23 488 550</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 240	-259 240
			<b>22 970 070</b>	<b>23 229 310</b>
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 933 110 kr.			
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	26 422 500	26 422 500	
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Ränta	2 456	2 150	
	Avgifter och hyror	192 846	191 736	
		<b>195 302</b>	<b>193 886</b>	
<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Underhåll enligt underhållsplan			

---

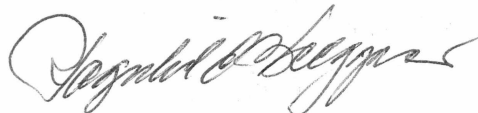
## Styrelsens underskrifter

---

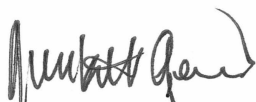
ÅSA den 13/3 2021



Claes Göran Erik Åhrén  
Ledamot



Anna Ragnhild Berggren  
Ledamot



Errja Gunbritt Augusta Geeson  
Ledamot

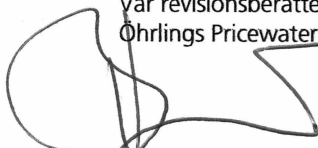


Hans Lennart Gyllstedt  
Ledamot



Jan Willy Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers-AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa, org.nr 769622-5999

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-03-25  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# 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](http://www.sbc.se)