



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bovetet



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 – skräddarsydd 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bovetet

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 2015 och 2044.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Michael Widell	Ordförande
Anton Dahl	Ledamot
Ted Hallberg	Ledamot
Johanna Marklund	Ledamot
Stefan Skålberg	Ledamot

Emma Bernhardsson	Suppleant
Sandra Bondesson	Suppleant
Isabelle Ekström	Suppleant
Linda Rydén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Bernhardsson, Sandra Bondesson, Anton Dahl, Isabelle Ekström, Ted Hallberg, Johanna Marklund, Linda Rydén, Stefan Skålberg och Michael Widell.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PwC

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-07-02. Extra stämma med anledning av dränering 2020.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebacken 5:1	1952	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

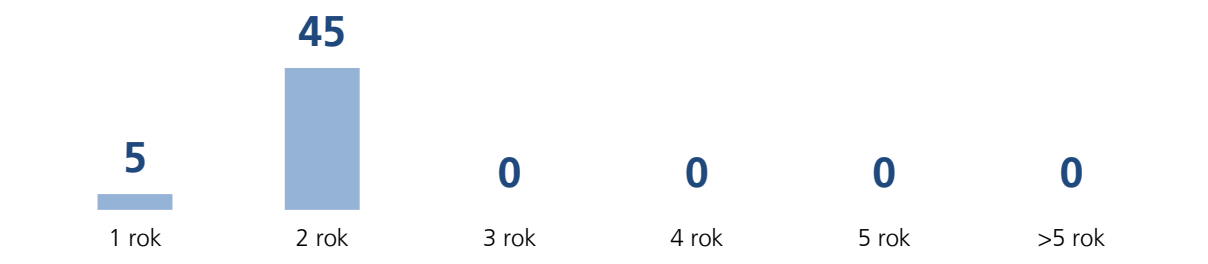
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 660 m², varav 2 530 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mötesrum och kök	100 m ²	Uthyrd som kontorslokal (vardagar)
Mötesrum och kök	100 m ²	Kan hyras av boende (kvällar och helger)
Övernattningsrum	20 m ²	Kan hyras av boende
Bastu	10 m ²	Kan hyras av boende

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källarlokal	Nyrenoverad 2020 för extern uthyrning och för att kunna användas av de boende i huset.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades Löpande varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av utemiljö (trädgård, uteplats och asfalterade gångar)	2020	Gjordes i samband med omdränningen. Den sista delen med växtligheten färdigställs våren 2021
Omdränning	2020	
Radonmätning	2020	
Införande av gemensam sophantering med sortering	2020	Anläggning av sopstation gjordes i samband med omdränningen 2020 och beräknas att tas i drift våren 2021
Filmning av avloppen	2019	Filmningen som gjordes visar på att det behövs fortsatt arbete med rören och vissa insatser behövs. Utredning pågår.
Renovering av källarlokalen	2019 - 2020	Beräknas klart våren 2020
Radonmätning	2019	
Spolning av avlopp	2018	I samband med detta upptäcktes en läcka som föranleder filmning av avloppen under 2019.
Injustering och förbättringar av värmesystemet	2017 - 2019	
Byte av termostater på element	2017	
Byte och underhåll av kranar i källaren	2017	
Upprustning av ventilationssystem och godkänd OVK	2014 - 2017	
Stamrenovering av avloppsrören i bottenplattan i källaren	2014	
Utbyte av samtliga balkonger	2011	
Planerat underhåll	År	
Radonmätning	2021	
Målning av trapphus	2021	
Omfogning telgelfasad	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband / TV / Telefoni	Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)
Kabel-TV / Bredband / Telefoni	ComHem
Serviceavtal för dörrar	SafeTeam
Serviceavtal för garagedörrar	Västsvenska Port & El
Fastighetsförvaltning - Jouravtal	Låsinväst

Övrig information

Tack för det gångna året!

Vi vill alltid ta möjligheten att nämna då vi som förening fungerar bäst är när alla kan bidra och samarbeta. Vi har goda förutsättningar eftersom vi bor i en stadsdel som växer och är attraktiv och med det har ett gott värde på fastigheten och våra lägenheter. Genom att alla deltar och gör något, allt ifrån att vara med på städdagar till att vara med i styrelsen och arbeta med de långsiktiga frågorna får vi fint skick på fastigheten och låga avgifter. Detta är än mer viktigt nu när vi som i år drabbats av extra kostnader och behöver försöka dra ner på kostnaderna. Det går även ypperligt att man hjälper till mellan de planerade aktiviteterna!

Vi vill tacka alla ni som varit med på städdagarna och ni som under året hjälpt till i föreningen med gräsklippning, trädgårdsskötsel, administration och sett till att flaggan varit i topp på flaggdagar.

Vi vill även passa på att slå ett slag för grannsamverkan. Det finns grill, utemöbler och parasoller i föreningen som man med fördel kan använda för att lära känna sina grannar lite bättre.

Föreningens ekonomi

Omdräneringen av fastigheten var planerad till 2020 enligt underhållsplanen. Vid upphandlingsarbetet framgick det dock att kostnaden för denna omdränering var kraftigt underskattad i underhållsplanen (0,5 Mkr istället för ca 3,7 Mkr). Detta medför tyvärr att vi varit tvungna att göra en större höjning av årsavgifterna (ca 8,5%) än ursprungligen tänkt för att täcka upp för de extra kostnaderna. De goda nyheterna är dock att vi dels fått ett lån med fördelaktiga villkor för dräneringen (1,26% bundet i 10 år) och dels lyckats förhandla ner avgiften för kabel-tv (från 117 kr/mån till 52 kr/mån). Eftersom kabel-tv avgiften kommer rakt av på avgiftsavierna så blanserar den till viss del höjningen av årsavgiften så att den inte slår fullt ut mot medlemmarnas plånbok.

För att ha långsiktighet i vår ekonomi och framtida avgiftshöjningar så har Styrelsen med hjälp av SBC arbetat fram en budget som sträcker sig över ca 10 år. Budgeten baseras på planerat underhåll enligt underhållsplanen med fokus på kommande stambyte. Med den extra avgiftshöjning som genomförs 2021-01-01 är vi i fas utifrån flerårsbudgeten. Denna budget planerar att avgifterna kommer att behöva höjas successivt med ca 3% per år under denna 10 års period. Vi planerar även att uppdatera underhållsplanen ytterligare för att stämma av att den är i fas och minska eventuella överraskningar likt den som uppstod vid dräneringen.

Renoveringen av källarlokalen var komplex och en större utgift än planerat. Kostnaden av renoveringen är tänkt att balanseras mot att vi hyr ut lokalen till en hyresgäst samt intäkterna från uthyrning av lokalen/bastun till medlemmarna i föreningen.

Föreningen har de två senaste åren haft negativt resultat då vi gjort stora investeringar. De negativa siffrorna kommer från dräneringsarbetet som utfördes 2020 och renoveringen av källarlokalen 2019. Båda dessa renoveringar är finansierade med lån och därför så ser det bokföringstekniskt ut som att vi gått med förlust. Föreningens ekonomi är dock god då vi har en belåningsgrad som är under 5000 kr/kvm vilket anses mycket bra.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

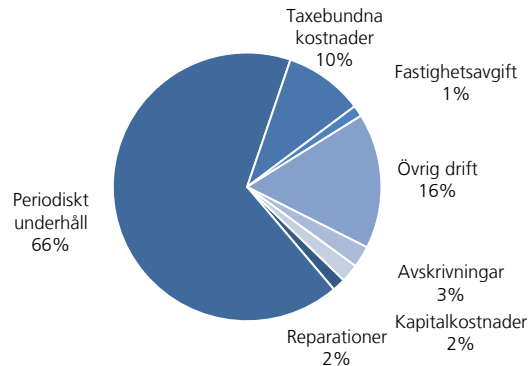
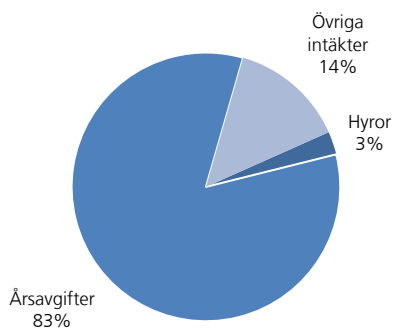
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 8,54 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 489 551	1 068 429
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 214 843	1 879 908
Finansiella intäkter	21	21
Ökning av långfristiga skulder	3 242 730	1 108 730
Ökning av kortfristiga skulder	0	668 206
	5 457 594	3 656 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 232 230	3 117 951
Finansiella kostnader	120 210	115 223
Ökning av kortfristiga fordringar	10 997	2 569
Minskning av kortfristiga skulder	142 677	0
	5 506 115	3 235 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 441 031	1 489 551
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-48 520	421 123

*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 1 429 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

Dränering och översyn av utemiljö

Årets stora underhåll var omdränering av fastigheten och i samband med det gjordes även en översyn av utemiljön. Arbetet påbörjades i augusti 2020 och blev i princip klart i december 2020, (en del moment t.ex växter i trädgården färdigställs under våren 2021). Omfattningen på arbetet var enligt följande:

- Omdränering runt om hela fastigheten
- Sopstation med moloker för komposterbart och restavfall, samt 6 st sopskåp för återvinning
- Sopnedkast stängs igen och de gamla soprummen har fått nytt golv för att kunna användas som förråd
- Breddning av gången vid Vårlöksgatan
- Uppfräschning av uteplatsen och trädgårdsmiljön
- Ny asfalt på gångar, uteplats och framför garagen
- Ny bom vid infarten vid Vårlöksgatan
- Nya cykelställ och mer belysning
- 5 st P-platser har skapats vid Lantmätaregatan 16
- Ramper har installerats för att minska lutningen när man kör in i garagen

Källarlokalen

Renoveringen av källarlokalen blev klar under våren 2020 enligt följande:

- Nytt klinkersgolv och ljudisolerat tak (i mötesrummet) samt målning av väggarna
- Ett rum är inrett för att de boende skall kunna ha övernattningsgäster
- Ett större mötesrum med tillgång till projektor, projektorduk och wifi
- Köket är flyttat och är fullt utrustat med kyl, frys, spis, 2 x ugn, mikrovågsugn och diskmaskin
- Det har blivit en ny dörr mot källaren för att få access till lokalen inomhus
- Bastu och dusch är installerad

Vi har tecknat kontrakt med en firma som utför översättningsarbete (och på sikt yogakurser) för uthyrning av lokalen. Fördelen är dock att det är ett flexibelt hyresupplägg så föreningen har fortfarande tillgång till lokalen kvällar och helger. På så vis får vi in en inkomst för lokalen samtidigt som vi har möjlighet att utnyttja den.

Radonmätning Radonmätning 2020 gav generellt bra resultat. Ett fåtal lägenheter med för höga värden där styrelsen följer upp. Utifrån ett generellt perspektiv är ventilationen god och radonvärden under gränsvärdet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	686	687	655
Hyrer/m ² hyresrättsyta	35	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 528	3 247	2 808	2 888
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	15	10
Värmekostnad/m ² totalyta	99	102	101	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	42	34	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	43	46	50
Soliditet (%)	0	7	23	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 281	-1 497	328	-719
Nettoomsättning (tkr)	1 999	1 867	1 826	1 724

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 530 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	185 650	0	0	185 650
Upplåtelseavgifter	573 300	0	0	573 300
Fond för yttre underhåll	508 802	364 000	-1 715 833	1 860 635
S:a bundet eget kapital	1 267 752	364 000	-1 715 833	2 619 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-593 241	-364 000	219 281	-448 522
Årets resultat	-3 280 883	-3 280 883	1 496 552	-1 496 552
S:a ansamlad förlust	-3 874 124	-3 644 883	1 715 833	-1 945 074
S:a eget kapital	-2 606 372	-3 280 883	0	674 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 280 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-229 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 000
summa balanserat resultat	-3 874 124

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

508 802
-3 365 322

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 999 404	1 866 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 439	12 927
Summa rörelseintäkter		2 214 843	1 879 908
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 512 562	-2 571 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 440	-478 551
Personalkostnader	Not 6	-118 229	-67 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 307	-143 307
Summa rörelsekostnader		-5 375 537	-3 261 258
RÖRELSERESULTAT		-3 160 694	-1 381 350
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 210	-115 223
Summa finansiella poster		-120 189	-115 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 280 883	-1 496 552
ÅRETS RESULTAT		-3 280 883	-1 496 552

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	8 161 026	8 304 333
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 161 026	8 304 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 164 526	8 307 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 700	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 468 200	1 519 374
Summa kortfristiga fordringar		1 473 900	1 519 374
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 950	0
Summa kassa och bank		7 950	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 481 850	1 519 374
SUMMA TILLGÅNGAR		9 646 376	9 827 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		758 950	758 950
Fond för yttre underhåll	Not 12	508 802	1 860 635
Summa bundet eget kapital		1 267 752	2 619 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-593 241	-448 522
Årets resultat		-3 280 883	-1 496 552
Summa fritt eget kapital		-3 874 124	-1 945 074
SUMMA EGET KAPITAL		-2 606 372	674 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 647 929	7 398 949
Summa långfristiga skulder		10 647 929	7 398 949
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	808 520	814 770
Leverantörsskulder		607 621	762 902
Skatteskulder		6 203	6 997
Övriga skulder		1 140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	181 335	169 077
Summa kortfristiga skulder		1 604 819	1 753 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 646 376	9 827 206

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
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 839 642	1 734 420
Hyror lokaler momspliktiga	4 560	0
Hyror parkering	4 580	200
Hyror garage	52 000	48 000
Kabel-TV intäkter	70 080	69 333
Avgift andrahandsuthyrning	20 494	15 113
Gästlägenhet	7 950	0
Öresutjämning	98	-85
	1 999 404	1 866 981

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	6 362
Övriga intäkter	215 439	6 565
	215 439	12 927

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 872	5 240
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 033
	Snöröjning/sandning	6 488	16 595
	Städning enligt beställning	5 640	7 521
	Myndighetstillsyn	7 906	17 788
	Gemensamma utrymmen	8 485	0
	Gård	4 370	1 299
	Serviceavtal	8 985	2 213
	Förbrukningsmateriel	11 925	3 753
	Störningsjour och larm	5 259	0
	Brandskydd	4 131	0
	Fordon	254	1 025
		70 315	58 467
	Reparationer		
	Lokaler	3 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	22 077
	Tvättstuga	4 789	12 688
	Källare	6 537	0
	Entré/trapphus	12 874	0
	Lås	14 364	4 934
	VVS	29 489	37 874
	Elinstallationer	0	1 367
	Mark/gård/utemiljö	2 200	0
	Garage/parkering	1 172	3 664
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 412
	Vattenskada	13 526	0
		88 701	89 016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 649 401	0
	Lokaler	0	1 683 458
	Tvättstuga	0	32 375
		3 649 401	1 715 833
	Taxebundna kostnader		
	El	40 699	44 326
	Värme	264 377	271 060
	Vatten	126 625	112 444
	Sophämtning/renhållning	92 075	92 729
		523 776	520 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 470	45 674
	Kabel-TV	51 271	70 518
	Bredband	4 218	0
		105 959	116 192
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 410	71 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 512 562	2 571 877

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	1 513
	Tele- och datakommunikation	7 975	7 724
	Juridiska åtgärder	13 322	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 250	22 000
	Föreningskostnader	1 487	5 298
	Styrelseomkostnader	988	257
	Fritids- och trivselkostnader	1 532	1 612
	Förvaltningsarvode	215 720	213 703
	Administration	21 229	11 582
	Korttidsinventarier	70 010	1 175
	Konsultarvode	228 086	199 560
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	7 856	7 856
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		601 440	478 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 797	51 635
	Sociala kostnader	26 432	15 888
		118 229	67 523

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	124 106	124 106
	Förbättringar	19 201	19 201
		143 307	143 307

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 180 453	13 180 453
	Utgående anskaffningsvärde	13 180 453	13 180 453
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 876 120	-4 732 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 307	-143 307
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 019 427	-4 876 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 161 026	8 304 333
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 296 000	26 296 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		48 096 000	48 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	296 000	296 000
		48 096 000	48 096 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	494 179	494 179
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	494 179	494 179
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-494 179	-494 179
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-494 179	-494 179
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 416	5 372
	Klientmedel hos SBC	1 433 081	1 489 551
	Fordringar	18 248	18 248
	Fordringar kreditfakturer	9 456	2 633
	OBS konto	0	3 570
		1 468 200	1 519 374

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 860 635	1 496 635
	Reservering enligt stadgar	364 000	364 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 715 833	0
	Vid årets slut	508 802	1 860 635

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,260 %	1 274 000	1 300 000	2022-11-25
	Swedbank	1,560 %	1 185 889	1 226 289	2022-02-11
	Swedbank	0,958 %	586 250	621 250	2021-09-28
	Swedbank	1,200 %	2 359 410	2 412 730	2024-12-20
	Swedbank	1,260 %	3 482 500	0	2030-08-23
	Swedbank	0,910 %	1 330 000	1 386 250	2024-09-25
	Swedbank	1,960 %	1 238 400	1 267 200	2022-09-09
	Summa skulder till kreditinstitut		11 456 449	8 213 719	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-808 520	-814 770	
			10 647 929	7 398 949	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 170 099 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 672 000	12 672 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 302	14 502
	Avgifter och hyror	175 033	154 575
	Beräknat revisionsarvode	0	0
	Upplupna driftskostnader	0	0
		181 335	169 077

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Omdränningen av huset påbörjades i augusti 2020. Det mesta blev klart till december 2020, men några moment återstår t.ex. att starta upp sopstationen med sopsortering och att se över vilka växter som behöver planteras. Detta kommer att bli klart under våren 2021.

Målning av trapphusen var planerat att ske under hösten 2020, men är nu framflyttad till våren 2021.

Det är inplanerat en ny radonmätning till vintersäsongen 2020-2021 som uppföljning av resultatet från den förra mätningen.

Vi ser ett behov av att inom ca 5-9 år utföra en rotrenovering där man byter ut merparten av vattenledningarna. Vi vill redan nu börja planera för den ekonomiskt så att det inte kommer som en stor överraskning längre fram, och styrelsen har därför tagit fram en 10-års budget för att ha en långsiktig plan framåt.

Under 2021 o 2022 är det väldigt lite underhåll enligt underhållsplanen och då finns det möjlighet till att bygga upp kassan och/eller amortera av på lånen.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28/2 2021



Michael Widell
Ordförande



Anton Dahl
Ledamot

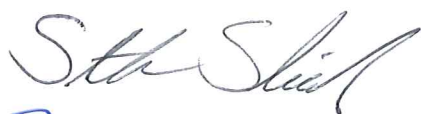


Ted Hallberg
Ledamot



Johanna Marklund
Ledamot

Stefan Skålberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



Viktor Bengtsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boveret, org.nr 757200-2694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boveret 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. Risker 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 Boveret 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 förlöpande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2021-05-06
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