2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Göteborg

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göteborg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

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

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

Styrelsen

Annika Hahne	Ordförande
Bertil Lidfeldt	Vice ordförande
Anton Linde	Sekreterare
Sandra Nordblad	Kassör
David Boman	Ledamot
Åke Hjalmarsson	Ledamot
Niklas Sörensen	Ledamot
Anna Bohlin	Suppleant
Olle Engström	Suppleant
Anton Wernvik	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Anna Bohlin, David Boman, Olle Engström, Åke Hjalmarsson, Anton Linde, Sandra Nordblad och Anton Wernvik.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Grimslätt	Ordinarie Extern	BDO Göteborg KB

Valberedning

Annbritt Lidfeldt	
Lars Nilsson	Sammankallande
Sandra Nordblad	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

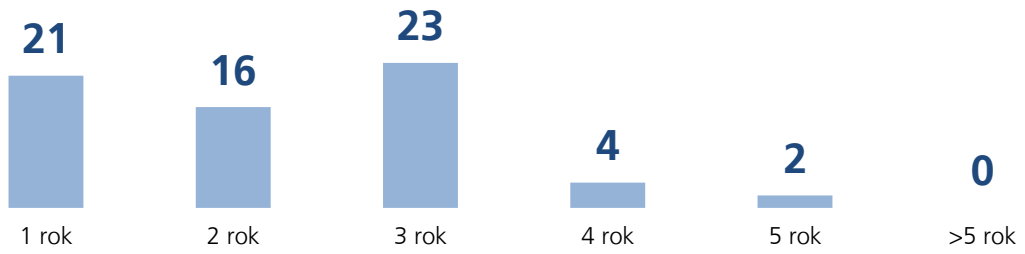
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

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

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nagelsalong	40 m²	2020-10-31

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År
Fasadmålning och översyn av fönster Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

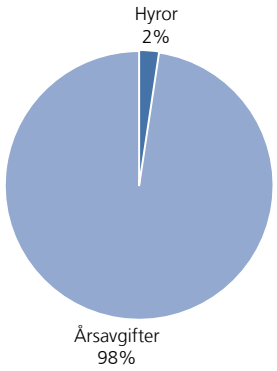
Övrig information
En ny uppdaterad underhållsplan är beställd och kommer att tas fram av SBC i början av år 2020.

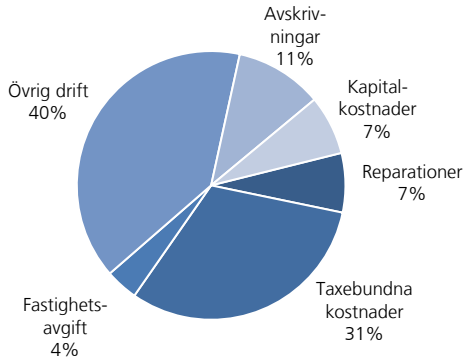
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

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

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

Fördelning av intäkter och kostnader





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

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

Medlemsinformation

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

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	718	729	713	693
Hyror/m² hyresrättsyta	1 821	1 869	1 206	1 183
Lån/m² bostadsrättsyta	3 085	3 292	2 688	1 341
Elkostnad/m² totalyta	11	13	13	11
Värmekostnad/m² totalyta	114	127	115	121
Vattenkostnad/m² totalyta	33	34	34	33
Kapitalkostnader/m² totalyta	40	40	33	30
Soliditet (%)	0	0	0	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	733	-2 114	-5 027	-640
Nettoomsättning (tkr)	3 082	3 037	2 943	2 861

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

Förändringar eget kapital

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-5 305 027**

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

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

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning	2 426	2 758
Juridiska åtgärder	31 250	0
Inkassering avgift/hyra	1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	21 913	17 125
Föreningskostnader	0	3 467
Styrelseomkostnader	1 159	0
Fritids- och trivselkostnader	628	7 462
Förvaltningsarvode	85 279	80 761
Administration	3 443	58 729
Korttidsinventarier	5 495	1 549
Konsultarvode	0	2 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
	159 773	**180 461**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har 2 anställda män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 450	51 225
Löner	60 000	60 000
Kostnadsersättningar	67	0
Sociala kostnader	21 086	29 217
	125 603	**140 442**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	55 963	55 963
Förbättringar	193 783	193 783
	249 746	**249 746**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 172 135	10 172 135
Utgående anskaffningsvärde	**10 172 135**	**10 172 135**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 282 165	-3 032 418
Årets avskrivningar enligt plan	-249 746	-249 746
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 531 911**	**-3 282 165**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 640 224**	**6 889 970**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 608 000	31 414 000
Taxeringsvärde mark	56 910 000	34 085 000
	93 518 000	**65 499 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 200 000	65 200 000
Lokaler	318 000	299 000
	93 518 000	**65 499 000**
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9 INVENTARIER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 679	71 679
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**71 679**	**71 679**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-71 679	-71 679
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-71 679**	**-71 679**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	20 097	15 980
Klientmedel hos SBC	1 120 512	683 117
Fordringar	118 032	0
	1 258 641	**699 097**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	749 021	749 022
Reservering enligt stadgar	742 704	749 021
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-749 021	-749 022
Vid årets slut	**742 704**	**749 021**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,140 %	1 260 000	1 340 000	2021-01-28
SEB	1,460 %	1 513 600	1 548 800	2023-12-28
SEB	1,000 %	1 260 000	1 340 000	2024-11-28
SEB	1,000 %	293 250	308 890	2024-11-28
SEB	1,320 %	707 400	733 600	2022-02-28
SEB	1,320 %	510 300	529 200	2022-02-28
SEB	1,050 %	1 377 502	1 425 834	2021-05-28
SEB	1,050 %	1 377 502	1 425 834	2021-05-28
SEB	1,320 %	817 276	859 184	2022-02-28
SEB	1,370 %	1 875 000	1 925 000	Rörligt
SEB	1,440 %	1 887 500	1 937 500	2022-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		**12 879 330**	**13 373 842**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 998 628	-494 512	
		10 880 702	**12 879 330**	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 906 000	13 622 600

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 716	2 173
Avgifter och hyror	253 132	196 267
	254 848	**198 440**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 5 2020

Annika Hahne
Ordförande

Bertil Lidfeldt
Vice ordförande

Anton Linde
Sekreterare

Sandra Nordblad
Kassör

David Boman
Ledamot

Åke Hjalmarsson
Ledamot

Niklas Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020

Anna Grimslätt
Extern revisor
Auktoriserad

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 12/5 · 2020

Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

Budget

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

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

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!

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