



# 2020

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 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](mailto: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 Göteborg

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 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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

|                     |                 |                   |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| Anton Wernvik       | Ordförande      |                   |
| Bertil Lidfeldt     | Vice ordförande |                   |
| Anton Linde         | Sekreterare     | Avgått pga. flytt |
| Annika Hahne        | Kassör          |                   |
| Jesper Ehrling      | Ledamot         | Avgått pga. flytt |
| Carolina Grinne     | Ledamot         |                   |
| Niklas Sörensen     | Ledamot         |                   |
| Filip Landström     | Suppleant       |                   |
| Christoffer Östling | Suppleant       |                   |

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

Annika Hahne, Filip Landström, Bertil Lidfeldt, Niklas Sörensen och Christoffer Östling.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anna Grimslätt  
Gustav Johansson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BDO Göteborg KB  
BDO Göteborg KB

#### Valberedning

Annbritt Lidfeldt  
Therese Ljungqvist  
Lars Nilsson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

#### 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. Avtalen för fastigheterna i Bagaregården löper ut 2027-03-31 och för Kungsladugård 2023-04-30.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

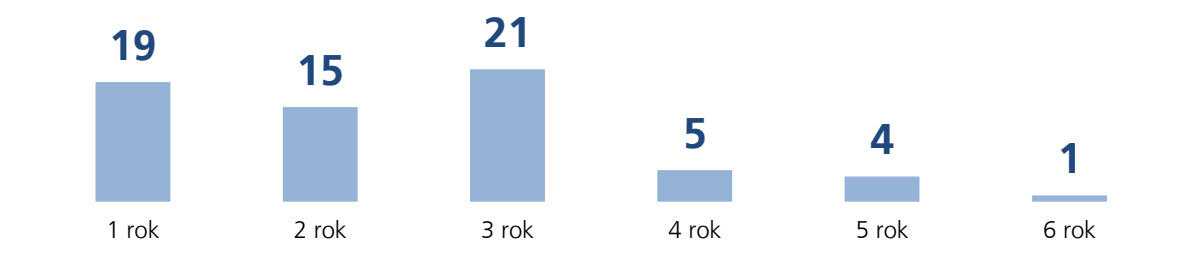
Fastigheterna bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 215 m<sup>2</sup>, varav 4 175 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 40 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                              | År          |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Renovering samtliga trapphus                                                                  | 2018        |               |
| Byte av elledningar och belysning i trapphus                                                  | 2018        |               |
| Takrenovering                                                                                 | 2017        |               |
| Fasadmålning Majorna                                                                          | 2015        |               |
| Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar                                               | 2014        |               |
| Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)                                   | 2014        |               |
| Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar | 2012        |               |
| Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)                                          | 2011        |               |
| Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar                                  | 2009 - 2010 |               |
| Byte av kall- och varmvattenledningar                                                         | 2009 - 2010 |               |
| Byte av elstammar samt förstärkning av elservis                                               | 2009        |               |
| Planerat underhåll                                                                            | År          | Kommentar     |
| Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16                                             | 2021        | Påbörjat 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

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighets- och trädgårdsskötsel. På Falkgatan 14 finns det istället en oavlönad trädgårdsgrupp som tar hand om gården. Föreningen ordnar ett par städdagar per år där alla boende hjälps åt att hålla gårdarna och övriga gemensamma ytor fina. Städning av trapphus och tvättstuga utförs av de boende.

### Föreningens ekonomi

Ett nytt lån på ca 5 MKR kommer att tas upp under 2021 för att finansiera fasadbytet.

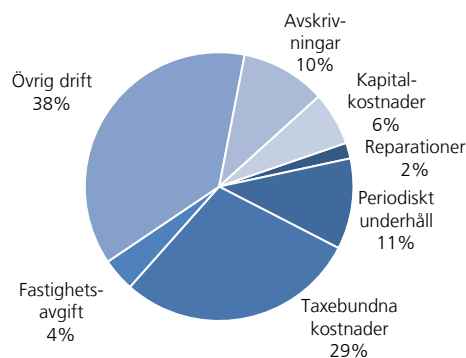
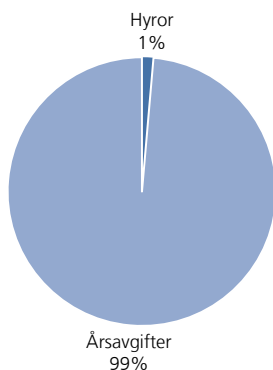
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 626 073</b> | <b>2 183 525</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 163 142        | 3 091 551        |
| Finansiella intäkter                     | 4 580            | 5 272            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 116 754          | 0                |
| Medlemsinsatser                          | 225 000          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 76 976           |
|                                          | <b>3 509 475</b> | <b>3 173 798</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 020 327        | 1 945 177        |
| Finansiella kostnader                    | 155 828          | 169 292          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 122 270          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 494 512          | 494 512          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 61 043           | 0                |
|                                          | <b>2 731 710</b> | <b>2 731 251</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 403 838</b> | <b>2 626 073</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>777 765</b>   | <b>442 548</b>   |

\*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

En ny, uppdaterad underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC för åren 2020–2049. Underhållsplanen finns nu digitalt och kan lättare uppdateras framöver.

Projektering och upphandling av en entreprenör för fasad- och fönsterrenovering på Falkgatan 14 och 16 har utförts i samarbete med Sustend AB. Då det framkommit att luftspalt saknades under träpanelen, vilket kan leda till fuktskador, beslutades det att hela fasaden kommer att bytas (utseende lika befintligt). Enligt stämmans önskemål kommer fönstren i första hand att renoveras och bara de som är i för dåligt skick byts ut. Arbetet kommer att utföras under våren 2021 av KMEAB.

I samband med att hyreskontraktet för lokalen på Falkgatan 14 /Ånäsvägen 15 löpte ut sades hyresgästen upp. Ytan uppläts enligt stämmobeslut till bostadsrättshavarna i lägenheten intill, som omvandlar den till bostadsyta och införlivar den med befintlig bostadsrätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelse under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120 st  
Tillkommande medlemmar: 28 st  
Avgående medlemmar: 30 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                 | 2020  | 2019  | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta* | 740   | 718   | 729    | 713    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta*       | 1 078 | 1 821 | 1 869  | 1 206  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta*       | 2 957 | 3 085 | 3 292  | 2 688  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta         | 9     | 11    | 13     | 13     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta      | 105   | 114   | 127    | 115    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 34    | 33    | 34     | 34     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta  | 37    | 40    | 40     | 33     |
| Soliditet (%)                             | 0     | 0     | 0      | 0      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)   | 742   | 733   | -2 114 | -5 027 |
| Nettoomsättning (tkr)                     | 3 157 | 3 082 | 3 037  | 2 943  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m<sup>2</sup> bostäder och 40 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Nyckeltalen Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta, Hyror/m<sup>2</sup> hyresrättsyta och Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta påverkas 2020 av att lokalen blivit upplåten till bostadsrätt under året. Ny fastighetsdeklaration kommer att göras.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| Inbetalda insatser             | 101 235                    | 14 685                   | 0                                                                         | 86 550                     |
| Upplåtelseavgifter             | 605 765                    | 210 315                  | 0                                                                         | 395 450                    |
| Fond för yttre underhåll       | 1 470 783                  | 728 079                  | 0                                                                         | 742 704                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 177 783</b>           | <b>953 079</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>1 224 704</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| Balanserat resultat            | -6 033 106                 | -728 079                 | 732 608                                                                   | -6 037 635                 |
| Årets resultat                 | 741 820                    | 741 820                  | -732 608                                                                  | 732 608                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-5 291 286</b>          | <b>13 741</b>            | <b>0</b>                                                                  | <b>-5 305 027</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-3 113 503</b>          | <b>966 820</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>-4 080 323</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 741 820           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 305 027        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -728 079          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-5 291 286</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 263 876           |
| <b>-5 027 410</b> |

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 | 3 156 915         | 3 081 828         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 6 227             | 9 723             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 163 142</b>  | <b>3 091 551</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 708 113        | -1 659 801        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -176 441          | -159 773          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -135 773          | -125 603          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -249 746          | -249 746          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 270 073</b> | <b>-2 194 923</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>893 069</b>    | <b>896 628</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 580             | 5 272             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -155 828          | -169 292          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-151 248</b>   | <b>-164 020</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>741 820</b>    | <b>732 608</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>741 820</b>    | <b>732 608</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                  |
| Byggnader och mark Not 8,13                   | 6 390 478        | 6 640 224        |
| Inventarier Not 9                             | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>6 390 478</b> | <b>6 640 224</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>6 390 478</b> | <b>6 640 224</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                  |                  |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 514              | 121              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 1 914 743        | 1 258 641        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 915 257</b> | <b>1 258 762</b> |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 1 510 077        | 1 505 560        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>1 510 077</b> | <b>1 505 560</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>3 425 334</b> | <b>2 764 322</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>9 815 812</b> | <b>9 404 546</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 707 000           | 482 000           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 470 783         | 742 704           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>2 177 783</b>  | <b>1 224 704</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 033 106        | -6 037 635        |
| Årets resultat                                 |           | 741 820           | 732 608           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-5 291 286</b> | <b>-5 305 027</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-3 113 503</b> | <b>-4 080 323</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 8 051 966         | 10 880 702        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>8 051 966</b>  | <b>10 880 702</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 4 332 852         | 1 998 628         |
| Leverantörsskulder                             |           | 165 933           | 231 161           |
| Skatteskulder                                  |           | 8 361             | 4 929             |
| Övriga skulder                                 |           | 109 091           | 114 602           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 261 112           | 254 848           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 877 349</b>  | <b>2 604 168</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>9 815 812</b>  | <b>9 404 546</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.

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

| Avskrivningar         | 2020  | 2019  |
|-----------------------|-------|-------|
| Byggnader             | 50 år | 50 år |
| Standardförbättringar | 25 år | 25 år |
| Stambyte              | 40 år | 40 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 099 372        | 2 998 505        |
| Hyrer lokaler              | 43 133           | 72 823           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 14 584           | 10 463           |
| Öresutjämning              | -175             | 38               |
|                            | <b>3 156 915</b> | <b>3 081 828</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020         | 2019         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 5 566        | 4 795        |
| Övriga intäkter             | 661          | 4 928        |
|                             | <b>6 227</b> | <b>9 723</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 17 750           | 14 772           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 60 886           |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 10 700           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 186              |
|              | Gård                                   | 27 032           | 17 828           |
|              | Serviceavtal                           | 5 865            | 5 750            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 620            | 3 930            |
|              | Brandskydd                             | 13 029           | 10 475           |
|              | Fordon                                 | 534              | 802              |
|              |                                        | <b>65 829</b>    | <b>125 329</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 2 984            | 6 396            |
|              | Entré/trapphus                         | 7 082            | 1 444            |
|              | Lås                                    | 0                | 9 637            |
|              | VVS                                    | 34 635           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 1 721            |
|              | Fasad                                  | 0                | 121 400          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 25 300           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 1 958            |
|              |                                        | <b>44 701</b>    | <b>167 856</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 263 876          | 0                |
|              |                                        | <b>263 876</b>   | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 38 913           | 46 685           |
|              | Värme                                  | 441 443          | 480 474          |
|              | Vatten                                 | 145 331          | 140 192          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 76 429           | 74 641           |
|              |                                        | <b>702 116</b>   | <b>741 992</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 58 713           | 55 567           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 441 512          | 441 512          |
|              | Kabel-TV                               | 33 872           | 33 483           |
|              |                                        | <b>534 097</b>   | <b>530 562</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>97 494</b>    | <b>94 062</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 708 113</b> | <b>1 659 801</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 7 044          | 2 426          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 31 250         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 2 250          | 1 700          |
|              | Hysesförluster                  | 0              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 23 247         | 21 913         |
|              | Föreningskostnader              | 2 498          | 0              |
|              | Styrelseomkostnader             | 1 000          | 1 159          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 743            | 628            |
|              | Förvaltningsarvode              | 87 992         | 85 279         |
|              | Administration                  | 7 046          | 3 443          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 5 495          |
|              | Konsultarvode                   | 38 000         | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 620          | 6 480          |
|              |                                 | <b>176 441</b> | <b>159 773</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               | 48 650         | 44 450         |
|              | Löner                                    | 62 500         | 60 000         |
|              | Kostnadsersättningar                     | 126            | 67             |
|              | Sociala kostnader                        | 24 497         | 21 086         |
|              |                                          | <b>135 773</b> | <b>125 603</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 55 963         | 55 963         |
|              | Förbättringar        | 193 783        | 193 783        |
|              |                      | <b>249 746</b> | <b>249 746</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 10 172 135        | 10 172 135        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>10 172 135</b> | <b>10 172 135</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -3 531 911        | -3 282 165        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -249 746          | -249 746          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-3 781 657</b> | <b>-3 531 911</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>6 390 478</b>  | <b>6 640 224</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 36 608 000        | 36 608 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 56 910 000        | 56 910 000        |
|               |                                                | <b>93 518 000</b> | <b>93 518 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 93 200 000        | 93 200 000        |
|               | Lokaler                                        | 318 000           | 318 000           |
|               |                                                | <b>93 518 000</b> | <b>93 518 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Ackumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 71 679            | 71 679            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>71 679</b>     | <b>71 679</b>     |
|               | Ackumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -71 679           | -71 679           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-71 679</b>    | <b>-71 679</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 20 505            | 20 097            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 893 761         | 1 120 512         |
|               | Inkasso                                        | 477               | 0                 |
|               | Fordringar                                     | 0                 | 118 032           |
|               |                                                | <b>1 914 743</b>  | <b>1 258 641</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 742 704           | 749 021           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 728 079           | 742 704           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -749 021          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 470 783</b>  | <b>742 704</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>  |
|               | <b>2020-12-31</b>                              | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsda</b> |
| SEB           | 1,140 %                                        | 1 180 000         | 1 260 000         | 2021-01-28        |
| SEB           | 1,460 %                                        | 1 478 400         | 1 513 600         | 2023-12-28        |
| SEB           | 1,000 %                                        | 1 180 000         | 1 260 000         | 2024-11-28        |
| SEB           | 1,000 %                                        | 277 610           | 293 250           | 2024-11-28        |
| SEB           | 1,320 %                                        | 775 368           | 817 276           | 2022-02-28        |
| SEB           | 1,080 %                                        | 1 825 000         | 1 875 000         | 2025-05-28        |
| SEB           | 1,440 %                                        | 1 837 500         | 1 887 500         | 2022-05-28        |
| SEB           | 1,320 %                                        | 681 200           | 707 400           | 2022-02-28        |
| SEB           | 1,320 %                                        | 491 400           | 510 300           | 2022-02-28        |
| SEB           | 1,050 %                                        | 1 329 170         | 1 377 502         | 2021-05-28        |
| SEB           | 1,050 %                                        | 1 329 170         | 1 377 502         | 2021-05-28        |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>12 384 818</b> | <b>12 879 330</b> |                   |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -4 332 852        | -1 998 628        |                   |
|               |                                                | <b>8 051 966</b>  | <b>10 880 702</b> |                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 912 258 kr.

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

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 13 906 000        | 13 906 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                               | 1 873             | 1 716             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 259 239           | 253 132           |
|               |                                                     | <b>261 112</b>    | <b>254 848</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Falkgatan 14 och 16: Byte av fasader och byte/renovering av fönster kommer att utföras under våren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

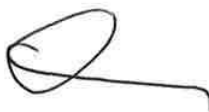
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 9 / 4 2021



Anton Wernvik  
Ordförande



Bertil Lidfeldt  
Vice ordförande



Annika Hahne  
Kassör



Carolina Grinne  
Ledamot

Niklas Sörensen  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Anna Grimslätt  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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. 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 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 2020 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 överträdelse 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 19 april 2021



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 3 191 000          | 3 099 372          | 3 088 000          |
| Hyror lokaler                      | 0                  | 43 133             | 60 000             |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 5 000              | 14 584             | 0                  |
| Öresutjämning                      | 0                  | -175               | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag        | 0                  | 5 566              | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 661                | 0                  |
|                                    | <b>3 196 000</b>   | <b>3 163 142</b>   | <b>3 148 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -20 000            | -17 750            | -15 000            |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | 0                  | -12 000            |
| Gemensamma utrymmen                | -2 000             | 0                  | -4 000             |
| Gård                               | -21 000            | -27 032            | -35 000            |
| Serviceavtal                       | -6 000             | -5 865             | -6 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -5 000             | -1 620             | -5 000             |
| Brandskydd                         | -13 000            | -13 029            | -5 000             |
| Fordon                             | -1 000             | -534               | -2 000             |
|                                    | <b>-68 000</b>     | <b>-65 829</b>     | <b>-84 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -130 000           | 0                  | -73 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -2 984             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -7 082             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -34 635            | 0                  |
|                                    | <b>-130 000</b>    | <b>-44 701</b>     | <b>-73 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | -263 876           | 0                  |
| Tvättstuga                         | -40 000            | 0                  | -35 000            |
| Värmeanläggning                    | -68 000            | 0                  | 0                  |
| Elinstallationer                   | -8 000             | 0                  | 0                  |
| Fasad                              | -5 500 000         | 0                  | -1 000 000         |
| Fönster                            | -1 000 000         | 0                  | -500 000           |
|                                    | <b>-6 616 000</b>  | <b>-263 876</b>    | <b>-1 535 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -50 000            | -38 913            | -55 000            |
| Värme                              | -520 000           | -441 443           | -544 000           |
| Vatten                             | -156 000           | -145 331           | -143 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -83 000            | -76 429            | -76 000            |
|                                    | <b>-809 000</b>    | <b>-702 116</b>    | <b>-818 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -62 000            | -58 713            | -58 000            |
| Tomträttsavgäld                    | -442 000           | -441 512           | -442 000           |
| Kabel-TV                           | -35 000            | -33 872            | -35 000            |
|                                    | <b>-539 000</b>    | <b>-534 097</b>    | <b>-535 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -94 000            | -97 494            | -94 000            |
|                                    | <b>-94 000</b>     | <b>-97 494</b>     | <b>-94 000</b>     |

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kreditupplysning               | -3 000          | -7 044          | -3 000          |
| Inkassering avgift/hyra        | -2 000          | -2 250          | -1 000          |
| Hyresförluster                 | 0               | 0               | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor | -24 000         | -23 247         | -22 000         |
| Föreningskostnader             | -3 000          | -2 498          | -2 000          |
| Styrelseomkostnader            | -2 000          | -1 000          | -1 000          |
| Fritids- och trivselkostnader  | -1 000          | -743            | -1 000          |
| Förvaltningsarvode             | -94 000         | -87 992         | -85 000         |
| Administration                 | -5 000          | -7 046          | -5 000          |
| Korttidsinventarier            | -20 000         | 0               | 0               |
| Konsultarvode                  | -10 000         | -38 000         | -46 000         |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000          | -6 620          | -7 000          |
|                                | <b>-171 000</b> | <b>-176 441</b> | <b>-173 000</b> |

### Personalkostnader

|                         |                 |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lön - fastighetsskötsel | -75 000         | -62 500         | -60 000         |
| Styrelsearvode          | -50 000         | -47 150         | -50 000         |
| Övriga arvoden          | -2 000          | -1 500          | -2 000          |
| Bilersättning skattefri | -1 000          | -126            | 0               |
| Arbetsgivaravgifter     | -30 000         | -24 497         | -36 000         |
|                         | <b>-158 000</b> | <b>-135 773</b> | <b>-148 000</b> |

### Avskrivningar och nedskrivningar

|               |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad       | -56 000         | -55 963         | -56 000         |
| Förbättringar | -194 000        | -193 783        | -194 000        |
|               | <b>-250 000</b> | <b>-249 746</b> | <b>-250 000</b> |

### SA RÖRELSENS KOSTNADER

**-8 835 000      -2 270 073      -3 710 000**

### RÖRELSERESULTAT

**-5 639 000      893 069      -562 000**

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

|                               |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter                 | 0               | 4 517           | 0               |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0               | 63              | 0               |
| Låneräntor                    | -255 000        | -155 335        | -180 000        |
| Övriga räntekostnader         | 0               | -493            | 0               |
|                               | <b>-255 000</b> | <b>-151 248</b> | <b>-180 000</b> |

### RESULTAT

**-5 894 000      741 820      -742 000**

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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