



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kolumbus



# 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 Kolumbus

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 2013 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26 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

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Per Fredrik Olmo Larsson    | Ordförande |
| Karl Jonas Reidar Hannestad | Ledamot    |
| Pär Michael Larsson         | Ledamot    |
| Karl Fredrik Gunnar Lewerth | Ledamot    |
| Linda Christina Liljeblad   | Ledamot    |
| Per Martin Lars Ohlin       | Ledamot    |
| Karl Daniel Tolergård       | Ledamot    |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Helena Maria Kästel   | Suppleant |
| Carl Jacob Lingefjärd | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Klas Björnsson  
Jimmy Olsson  
Marianne Burlin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Grant Thornton Sweden AB

### Valberedning

Jenny-Maria Ericsson-Deogan  
Ingegerd Green  
Tomas Sjögren

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Majorna 306:16       | 1980    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

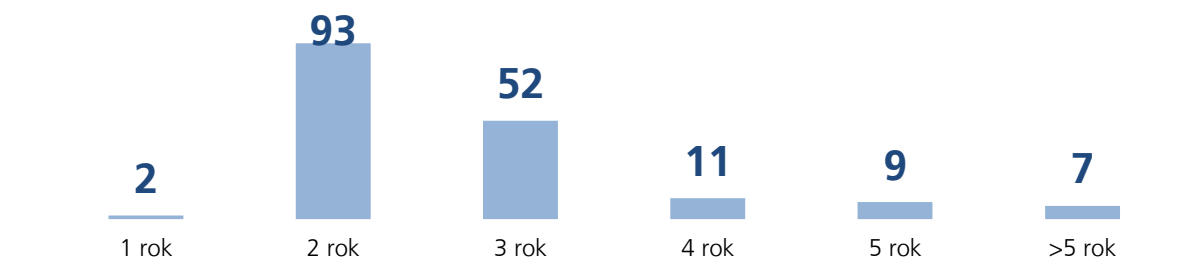
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 112 m<sup>2</sup>, varav 12 839 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 273 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 174 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Café                   | 135 m <sup>2</sup> | 3 år   |
| Bokhandel              | 138 m <sup>2</sup> | 3 år   |

| Gemensamhetsutrymmen        | Kommentar                                |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Bastu                       |                                          |
| Övernattningslägenhet stor  | 4 sängplatser, kokvrå, dusch och toalett |
| Övernattningslägenhet liten | 2 sängplatser, dusch och toalett         |
| Gym                         |                                          |
| Tvättstugor 6 st            |                                          |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                 | År          | Kommentar         |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Relining avlopp                                  | 2020        |                   |
| Inköp digitalt bokningssystem för tvättstuga m.m | 2020        |                   |
| Målning av gym                                   | 2018        |                   |
| Målning av tvättstugor                           | 2018        |                   |
| Renovering Bastuavd                              | 2015 - 2016 |                   |
| Byte av låssystem                                | 2015        |                   |
| Renovering av trapphus                           | 2013        |                   |
| Gårdsrenovering & dränering                      | 2009 - 2013 |                   |
| Renovering av trapphus                           | 2003 - 2004 |                   |
| Fasad & Takmålning                               | 2003 - 2019 | Löpande enl plan  |
| Rörstambyte                                      | 1982        |                   |
| Elstambyte                                       | 1982        |                   |
| Omläggning av tak                                | 1982        |                   |
| Planerat underhåll                               | År          | Kommentar         |
| Fasad- & Takmålning                              | 2020 - 2025 | Fortsatt enl plan |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör       | A3                                  |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning      | Vicevärden/Styrelsen                |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kabel TV                 | Com Hem                             |

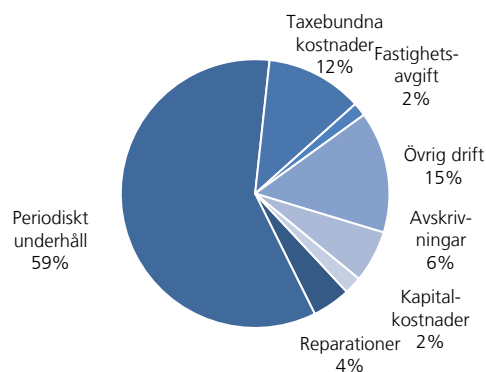
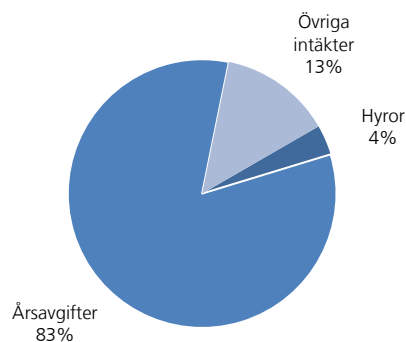
### Föreningens ekonomi

Två lån på vardera 3 mkr togs under räkenskapsåret för finansiering gällande relining av avloppssystem.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020              | 2019             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>7 185 674</b>  | <b>6 467 604</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 9 025 987         | 9 148 604        |
| Finansiella intäkter                       | 195               | 398              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 7 242             | 21 206           |
| Medlemsinsatser                            | 0                 | 142 500          |
| Ökning av långfristiga skulder             | 4 331 700         | 0                |
|                                            | <b>13 365 124</b> | <b>9 312 708</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 15 343 783        | 6 584 121        |
| Finansiella kostnader                      | 353 257           | 318 615          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 653 025           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 0                 | 1 668 300        |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 104 168           | 23 602           |
|                                            | <b>16 454 233</b> | <b>8 594 638</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 096 564</b>  | <b>7 185 674</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-3 089 109</b> | <b>718 069</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

Relining av avloppssystem i hela fastigheten. Arbetet utfördes av Tubus AB under jan - dec 2020.

Inköp och montering av digitalt bokningssystem för tvättstugor, gym, bastu, samt kodbrickor till entréer.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 174 st

Överlåtelser under året: 29 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273

Tillkommande medlemmar: 59

Avgående medlemmar: 55

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 277

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 583    | 578   | 613   | 613   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 196  | 1 003 | 1 464 | 1 710 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 993  | 1 655 | 1 893 | 2 031 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 9      | 9     | 9     | 9     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 89     | 97    | 110   | 106   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27     | 24    | 22    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 27     | 24    | 27    | 35    |
| Soliditet (%)                            | 38     | 52    | 48    | 45    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -7 723 | 1 211 | 1 534 | 1 761 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 8 922  | 8 935 | 9 000 | 9 039 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 839 m<sup>2</sup> bostäder och 273 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 247 517                  | 0                        | 0                                                                      | 5 247 517                  |
| Upplåtelseavgifter             | 1 463 691                  | 0                        | 0                                                                      | 1 463 691                  |
| Fond för yttre underhåll       | 11 367 440                 | 1 800 000                | -1 314 612                                                             | 10 882 052                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>18 078 648</b>          | <b>1 800 000</b>         | <b>-1 314 612</b>                                                      | <b>17 593 260</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 6 054 007                  | -1 800 000               | 2 525 480                                                              | 5 328 528                  |
| Årets resultat                 | -7 722 581                 | -7 722 581               | -1 210 868                                                             | 1 210 868                  |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 668 574</b>          | <b>-9 522 581</b>        | <b>1 314 612</b>                                                       | <b>6 539 395</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>16 410 074</b>          | <b>-7 722 581</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>24 132 655</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -7 722 581        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 7 854 007         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-1 800 000</u> |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 668 574</b> |

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

|                  |
|------------------|
| <u>9 880 767</u> |
| <b>8 212 193</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 | 8 921 666          | 8 934 743         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 104 321            | 213 861           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>9 025 987</b>   | <b>9 148 604</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -13 982 861        | -5 124 336        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -446 062           | -536 695          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -914 860           | -923 091          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 051 723         | -1 035 398        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-16 395 506</b> | <b>-7 619 519</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-7 369 519</b>  | <b>1 529 085</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 195                | 398               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -353 257           | -318 615          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-353 062</b>    | <b>-318 217</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-7 722 581</b>  | <b>1 210 868</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-7 722 581</b>  | <b>1 210 868</b>  |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,16 | 38 601 703        | 39 000 401        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>38 601 703</b> | <b>39 000 401</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>38 606 703</b> | <b>39 005 401</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 60 446            | 65 716            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 4 634 096         | 7 719 258         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13   | 10 680            | 16 600            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>4 705 222</b>  | <b>7 801 574</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 349               | 349               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>349</b>        | <b>349</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>4 705 571</b>  | <b>7 801 923</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>43 312 274</b> | <b>46 807 324</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 6 711 208         | 6 711 208         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 11 367 440        | 10 882 052        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>18 078 648</b> | <b>17 593 260</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 6 054 007         | 5 328 528         |
| Årets resultat                                 |           | -7 722 581        | 1 210 868         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 668 574</b> | <b>6 539 395</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>16 410 074</b> | <b>24 132 655</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 11 792 925        | 19 585 799        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>11 792 925</b> | <b>19 585 799</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 13 792 874        | 1 668 300         |
| Leverantörsskulder                             |           | 287 576           | 452 535           |
| Skatteskulder                                  |           | 34 173            | 23 639            |
| Övriga skulder                                 |           | 117 880           | 117 117           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 876 772           | 827 278           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>15 109 275</b> | <b>3 088 870</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>43 312 274</b> | <b>46 807 324</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.

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

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

| Avskrivningar      | 2020 | 2019 |
|--------------------|------|------|
| Byggnader          | 67   | 67   |
| Miljöförbättringar | 50   | 50   |
| Passagesystem      | 20   | 0    |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 7 200 942        | 7 196 889        |
| Årsavgifter - Kapital | 282 220          | 226 556          |
| Hyror lokaler         | 326 476          | 273 944          |
| Hysesrabatt           | -128 689         | -38 167          |
| Värmeintäkter         | 1 192 151        | 1 195 688        |
| Gästlägenhet          | 48 560           | 79 820           |
| Öresutjämning         | 6                | 13               |
|                       | <b>8 921 666</b> | <b>8 934 743</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020           | 2019           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader       | 0              | 95 162         |
| Extra statligt stöd         | 20 964         | 0              |
| Försäkringsersättning       | 61 198         | 101 761        |
| Återbäring försäkringsbolag | 20 903         | 16 938         |
| Övriga intäkter             | 1 256          | 0              |
|                             | <b>104 321</b> | <b>213 861</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 21 388           | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                | 24 876           | 24 876           |
|              | Sotning                            | 0                | 2 984            |
|              | Gemensamma utrymmen                | 36 227           | 1 858            |
|              | Garage/parkering                   | 8 591            | 8 965            |
|              | Gård                               | 62 051           | 70 625           |
|              | Serviceavtal                       | 29 351           | 22 549           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 42 618           | 40 683           |
|              | Brandskydd                         | 75 120           | 20 779           |
|              | Fordon                             | 0                | 199              |
|              |                                    | <b>300 221</b>   | <b>193 517</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 119 644          | 54 366           |
|              | Hyreslägenheter                    | 0                | 20 199           |
|              | Brf Lägenheter                     | 4 375            | 4 000            |
|              | Lokaler                            | 0                | 40 953           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 1 500            | 24 825           |
|              | Tvättstuga                         | 26 268           | 12 934           |
|              | Källare                            | 20 964           | 0                |
|              | Bastu/pool                         | 3 433            | 0                |
|              | Entré/trapphus                     | 19 016           | 16 079           |
|              | Lås                                | 12 155           | 18 164           |
|              | VVS                                | 172 165          | 45 417           |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 17 239           | 5 264            |
|              | Ventilation                        | 19 800           | 2 198            |
|              | Elinstallationer                   | 22 611           | 31 254           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 109 606          | 1 150            |
|              | Bredband                           | 0                | 4 558            |
|              | Tak                                | 41 874           | 133 196          |
|              | Fasad                              | 52 620           | 279 544          |
|              | Fönster                            | 39 085           | 48 945           |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 53 388           | 17 995           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 36 059           | 74 814           |
|              | Vattenskada                        | 4 000            | 174 688          |
|              |                                    | <b>775 801</b>   | <b>1 010 543</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Byggnad                            | 1 881 228        | 1 214 081        |
|              | Tvättstuga                         | 11 084           | 0                |
|              | Vind                               | 114 000          | 0                |
|              | Entré/trapphus                     | 0                | 23 047           |
|              | VVS                                | 7 599 856        | 77 484           |
|              | Elinstallationer                   | 77 588           | 0                |
|              | Tak                                | 73 500           | 0                |
|              | Fasad                              | 41 011           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 82 500           | 0                |
|              |                                    | <b>9 880 767</b> | <b>1 314 612</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 120 179          | 117 687          |
|              | Värme                              | 1 172 845        | 1 267 055        |
|              | Vatten                             | 359 026          | 315 841          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 279 587          | 276 203          |
|              | Grovsopor                          | 26 612           | 24 102           |
|              |                                    | <b>1 958 249</b> | <b>2 000 888</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning     | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|-------------------|------------------|
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                   |                  |
|              | Försäkring                             | 246 438           | 93 921           |
|              | Självrisk                              | 23 600            | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 134 521           | 132 959          |
|              | Bredband                               | 389 448           | 113 128          |
|              |                                        | <b>794 007</b>    | <b>340 008</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>273 816</b>    | <b>264 768</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>13 982 861</b> | <b>5 124 336</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 12 865         | 10 363         |
|              | Medlemsinformation              | 830            | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 15 794         | 20 110         |
|              | Juridiska åtgärder              | 11 172         | 17 188         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 4 050          | 4 675          |
|              | Hyresförluster                  | 716            | 105 396        |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 23 250         | 22 625         |
|              | Föreningskostnader              | 6 142          | 26 984         |
|              | Styrelseomkostnader             | 2 823          | 4 477          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 15 415         | 3 788          |
|              | Studieverksamhet                | 1 244          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 160 376        | 157 938        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 1 138          | 0              |
|              | Administration                  | 14 261         | 16 548         |
|              | Korttidsinventarier             | 26 873         | 73 711         |
|              | Konsultarvode                   | 142 994        | 66 772         |
|              | Tidningar facklitteratur        | 6 120          | 6 120          |
|              |                                 | <b>446 062</b> | <b>536 695</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har en anställd man.         |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 249 130        | 254 610        |
|              | Löner                                   | 441 949        | 427 103        |
|              | Kostnadsersättningar                    | 1 935          | 2 516          |
|              | Sociala kostnader                       | 218 817        | 233 987        |
|              | Övriga personalkostnader                | 3 030          | 4 875          |
|              |                                         | <b>914 860</b> | <b>923 091</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 886 848          | 886 848          |
|              | Förbättringar        | 164 875          | 148 549          |
|              |                      | <b>1 051 723</b> | <b>1 035 398</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 72 214 690         | 72 214 690         |
|              | Nyanskaffningar                               | 653 025            | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>72 867 715</b>  | <b>72 214 690</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -33 214 289        | -32 178 891        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 051 723         | -1 035 398         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-34 266 012</b> | <b>-33 214 289</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>38 601 703</b>  | <b>39 000 401</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 2 700 000          | 2 700 000          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 153 818 000        | 153 818 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 176 699 000        | 176 699 000        |
|              |                                               | <b>330 517 000</b> | <b>330 517 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 328 000 000        | 328 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 2 517 000          | 2 517 000          |
|              |                                               | <b>330 517 000</b> | <b>330 517 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 24 521            | 24 521            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>24 521</b>     | <b>24 521</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -24 521           | -24 521           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-24 521</b>    | <b>-24 521</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ackumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 28 625            | 28 625            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>28 625</b>     | <b>28 625</b>     |
|               | Ackumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -28 625           | -28 625           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-28 625</b>    | <b>-28 625</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 5 000             | 5 000             |
|               |                                                   | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto               | 537 878           | 532 580           |
|               | Klientmedel hos SBC       | 4 096 215         | 7 185 325         |
|               | Inkasso                   | 3                 | 2                 |
|               | Fordringar kreditfakturer | 0                 | 1 351             |
|               |                           | <b>4 634 096</b>  | <b>7 719 258</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Upplupen intäkt gästlägenhet                            | 10 680            | 16 600            |
|               |                                                         | <b>10 680</b>     | <b>16 600</b>     |

| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                      | 10 882 052        | 10 441 315        |
|               | Reservering enligt stadgar            | 1 800 000         | 1 800 000         |
|               | Reservering enligt stämmobeslut       | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt underhållsplan | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut   | -1 314 612        | -1 359 263        |
|               | <b>Vid årets slut</b>                 | <b>11 367 440</b> | <b>10 882 052</b> |

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SBAB                                           | 0,820 %                         | 3 000 000                    | 0                            | 2021-04-15                       |
| SBAB                                           | 0,790 %                         | 3 000 000                    | 0                            | 2021-05-14                       |
| Handelsbanken                                  | 1,000 %                         | 736 250                      | 813 750                      | 2021-03-01                       |
| SBAB                                           | 1,760 %                         | 4 530 000                    | 4 650 000                    | 2022-12-09                       |
| SBAB                                           | 1,130 %                         | 2 221 593                    | 2 461 593                    | 2024-05-10                       |
| SBAB                                           | 1,790 %                         | 2 466 385                    | 2 886 385                    | 2021-04-16                       |
| SBAB                                           | 0,960 %                         | 3 581 939                    | 3 821 939                    | 2021-01-21                       |
| SBAB                                           | 1,100 %                         | 3 912 466                    | 4 272 466                    | 2025-05-09                       |
| SBAB                                           | 1,410 %                         | 2 137 166                    | 2 347 966                    | 2023-05-10                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>25 585 799</b>            | <b>21 254 099</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -13 792 874                  | -1 668 300                   |                                  |
|                                                |                                 | <b>11 792 925</b>            | <b>19 585 799</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 244 299 kr.

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

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 59 312 000        | 59 312 000        |

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Sociala avgifter     | 38 600            | 33 060            |
| Ränta                | 18 181            | 2 701             |
| Avgifter och hyror   | 697 141           | 686 296           |
| Upplupen semesterlön | 122 850           | 105 221           |
|                      | <b>876 772</b>    | <b>827 278</b>    |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat målningsarbete av fasad mot innergård och mot gatan.

Byte av armaturer vid entréer.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 8 / 3 2021



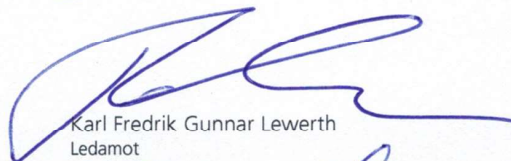
Per Fredrik Olmo Larsson  
Ordförande



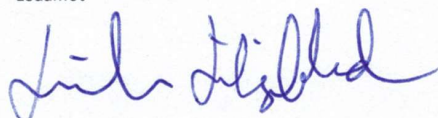
Karl Jonas Reider Hannestad  
Ledamot



Pär Michael Larsson  
Ledamot



Karl Fredrik Gunnar Lewerth  
Ledamot



Linda Christina Liljeblad  
Ledamot

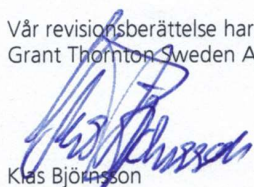


Per Martin Lars Ohlin  
Ledamot



Karl Daniel Tolergård  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021  
Grant Thornton Sweden AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



Jimmy Olsson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolumbus  
Org.nr. 716409-5874

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolumbus för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppbygger, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den interna revisor revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 april 2021

Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

Jimmy Olsson  
Intern revisor

# Budget

## BUDGET

### RÖRELSEINTÄKTER

|                             | Budget 2021      | Utfall 2020      | Budget 2020      |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 7 202 000        | 7 200 942        | 7 249 117        |
| Årsavgifter - Kapital       | 316 000          | 282 220          | 224 000          |
| Hyror lokaler               | 326 000          | 326 476          | 323 000          |
| Hysesrabatt                 | 0                | -128 689         | 0                |
| Värmeintäkter               | 1 219 000        | 1 192 151        | 1 196 000        |
| Gästlägenhet                | 50 000           | 48 560           | 50 000           |
| Öresutjämning               | 0                | 6                | 0                |
| Extra statligt stöd         | 0                | 20 964           | 0                |
| Försäkringersättning        | 0                | 61 198           | 0                |
| Återbäring försäkringsbolag | 0                | 20 903           | 0                |
| Övriga intäkter             | 0                | 1 256            | 0                |
|                             | <b>9 113 000</b> | <b>9 025 987</b> | <b>9 042 117</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

|                                    |                 |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel gård beställning | -5 000          | -21 388         | -13 000         |
| Snöröjning/sandning                | -30 000         | -24 876         | -30 000         |
| Sotning                            | -4 000          | 0               | 0               |
| Gemensamma utrymmen                | -3 000          | -36 227         | -10 000         |
| Garage/parkering                   | -9 000          | -8 591          | -9 000          |
| Gård                               | -62 000         | -62 051         | -59 000         |
| Serviceavtal                       | -24 000         | -29 351         | -20 000         |
| Förbrukningsmateriel               | -41 000         | -42 618         | -43 000         |
| Brandskydd                         | -22 000         | -75 120         | -8 000          |
| Fordon                             | 0               | 0               | -1 000          |
|                                    | <b>-200 000</b> | <b>-300 221</b> | <b>-193 000</b> |

#### Reparationer

|                              |                 |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighet förbättringar      | -482 000        | -119 644        | -100 000        |
| Hyseslägenheter              | 0               | 0               | -20 000         |
| Brf Lägenheter               | 0               | -4 375          | 0               |
| Lokaler                      | 0               | 0               | -20 000         |
| Gemensamma utrymmen          | 0               | -1 500          | -20 000         |
| Tvättstuga                   | 0               | -26 268         | -15 000         |
| Källare                      | 0               | -20 964         | 0               |
| Bastu/pool                   | 0               | -3 433          | 0               |
| Entré/trapphus               | 0               | -19 016         | -10 000         |
| Lås                          | 0               | -12 155         | -25 000         |
| VVS                          | 0               | -172 165        | -30 000         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0               | -17 239         | 0               |
| Ventilation                  | 0               | -19 800         | 0               |
| Elinstallationer             | 0               | -22 611         | -25 000         |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0               | -109 606        | 0               |
| Tak                          | 0               | -41 874         | -20 000         |
| Fasad                        | 0               | -52 620         | 0               |
| Fönster                      | 0               | -39 085         | 0               |
| Mark/gård/utemiljö           | 0               | -53 388         | 0               |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0               | -36 059         | 0               |
| Vattenskada                  | 0               | -4 000          | -100 000        |
|                              | <b>-482 000</b> | <b>-775 801</b> | <b>-385 000</b> |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -1 800 000        | -1 881 228        | -1 600 000        |
| Lokaler                                          | -200 000          | 0                 | -60 000           |
| Tvättstuga                                       | 0                 | -11 084           | 0                 |
| Vind                                             | -100 000          | -114 000          | 0                 |
| Entré/trapphus                                   | -400 000          | 0                 | -20 000           |
| VVS                                              | 0                 | -7 599 856        | -7 500 000        |
| Elinstallationer                                 | 0                 | -77 588           | -300 000          |
| Tak                                              | 0                 | -73 500           | 0                 |
| Fasad                                            | 0                 | -41 011           | 0                 |
| Mark/gård/utemiljö                               | 0                 | -82 500           | -20 000           |
|                                                  | <b>-2 500 000</b> | <b>-9 880 767</b> | <b>-9 500 000</b> |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |                   |                   |
| El                                               | -123 000          | -120 179          | -117 000          |
| Värme                                            | -1 319 000        | -1 172 845        | -1 413 000        |
| Vatten                                           | -316 000          | -359 026          | -275 000          |
| Sophämtning/renhållning                          | -288 000          | -279 587          | -334 000          |
| Grovsopor                                        | -26 000           | -26 612           | 0                 |
|                                                  | <b>-2 072 000</b> | <b>-1 958 249</b> | <b>-2 139 000</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -250 000          | -246 438          | -200 000          |
| Självrisk                                        | 0                 | -23 600           | 0                 |
| Kabel-TV                                         | -139 000          | -134 521          | -134 000          |
| Bredband                                         | -252 000          | -389 448          | -218 000          |
|                                                  | <b>-641 000</b>   | <b>-794 007</b>   | <b>-552 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -274 000          | -273 816          | -265 000          |
|                                                  | <b>-274 000</b>   | <b>-273 816</b>   | <b>-265 000</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -11 000           | -12 865           | -8 000            |
| Medlemsinformation                               | 0                 | -830              | -5 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -21 000           | -15 794           | -20 000           |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -11 172           | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -4 050            | -5 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | -716              | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -24 000           | -23 250           | -24 000           |
| Föreningskostnader                               | -27 000           | -6 142            | -27 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -5 000            | -2 823            | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -4 000            | -15 415           | -17 000           |
| Studieverksamhet                                 | 0                 | -1 244            | -5 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -166 000          | -160 376          | -163 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                 | -1 138            | 0                 |
| Administration                                   | -13 000           | -14 261           | -13 000           |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -26 873           | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -142 994          | -40 000           |
| Tidningar facklitteratur                         | -7 000            | -6 120            | -7 000            |
|                                                  | <b>-278 000</b>   | <b>-446 062</b>   | <b>-335 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - vicevärd                                   | -162 000          | -212 316          | -159 000          |
| Lön - fastighetsskötsel                          | -267 000          | -229 633          | -261 000          |
| Styrelsearvode                                   | -254 000          | -237 968          | -254 000          |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -5 000            | -4 457            | -5 100            |
| Övriga arvoden                                   | -7 000            | -6 705            | 0                 |
| Bilersättning skattefri                          | -2 000            | -1 161            | -2 000            |
| Bilersättning skattepliktig                      | -1 000            | -774              | -1 000            |
| SPP/Tjänstepension                               | 0                 | -300              | -1 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -150 000          | -195 211          | -150 000          |
| Löneskatt                                        | 0                 | -4 426            | -5 000            |
| FORA                                             | -17 000           | -19 180           | -18 000           |
| Övriga personalkostnader                         | 0                 | -2 730            | 0                 |
|                                                  | <b>-865 000</b>   | <b>-914 860</b>   | <b>-856 100</b>   |

|                                           |                   |                    |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>   |                   |                    |                    |
| Byggnad                                   | -887 000          | -886 848           | -887 000           |
| Förbättringar                             | -149 000          | -164 875           | -149 000           |
| Inventarier                               | 0                 | 0                  | -50 000            |
|                                           | <b>-1 036 000</b> | <b>-1 051 723</b>  | <b>-1 086 000</b>  |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-8 348 000</b> | <b>-16 395 506</b> | <b>-15 311 100</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>765 000</b>    | <b>-7 369 519</b>  | <b>-6 268 983</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                   |                    |                    |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0                 | 195                | 0                  |
| Låneräntor                                | -320 000          | -353 239           | -395 000           |
| Övriga räntekostnader                     | 0                 | -18                | 0                  |
|                                           | <b>-320 000</b>   | <b>-353 062</b>    | <b>-395 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>445 000</b>    | <b>-7 722 581</b>  | <b>-6 663 983</b>  |

# 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)