



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kongegården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kongegården

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 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Magnus Karl-Fredrik Karlsson	Ordförande
Madeleine H V Bergdahl Göranzon	Sekreterare
Sarah Karolina Franzén	Kassör

Robert Lennart Karlsson	Suppleant
John Anton Sjödin	Suppleant

Erik Torstensson	Suppleant
------------------	-----------

Fyllnadsval under 2020 som
ersättare för Erik Torstensson
Avgick under 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine H V Bergdahl Göranzon, Sarah Karolina Franzén, Magnus Karl-Fredrik Karlsson, Robert Lennart Karlsson och John Anton Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hansson	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 9:1	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

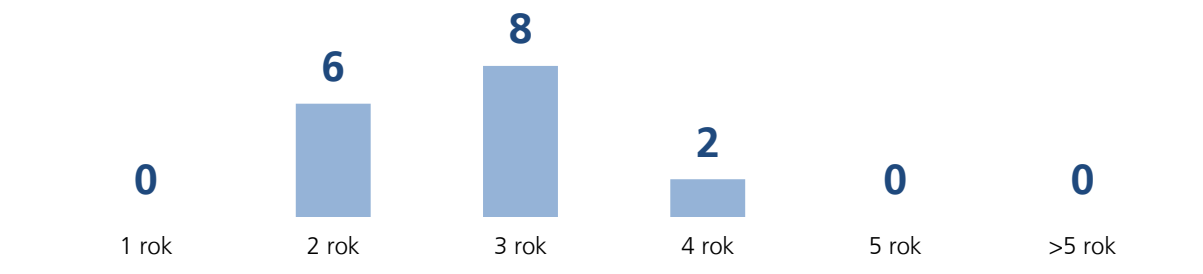
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 295 m², varav 1 235 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relaxavdelning	Relaxavdelning med jacuzzi, bastu och dusch
Föreningslokal	Föreningslokal som kan användas som festlokal, mötesrum eller som gästlägenhet. Wc, dusch och relaxavdelning ligger i direkt anslutning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fasad i Portgång mot Bomgatan	2020	Målning av Väggar i portgången mot Bomgatan.
Målning av väggar i föreningslokal, Relaxavdelningen och entre	2020	Målning och uppfräsning av väggar i föreningslokalen och relaxavdelning.
Renovering/isolering av tak i portgång	2019	Taket i portgången renoverades och tilläggsisolerades samt installation av ny belysning i tak.
Ventilationskontroll	2018	Obligatorisk ventilations kontroll (OVK)
Byte av entrédörr	2018	Byte och specialtillverkning av entrédörr Thorburnsgatan 4.
Energideklaration	2018	En ny energideklaration för fastigheten upprättades i oktober 2018.
Byte av lägenhetsdörrar	2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
Nybyggnation av balkonger	2016	Nybyggnation av 7 st balkonger mot innergård.
Nybyggnation av franska balkonger	2016	Nybyggnation av två franska balkonger.
Renovering av stenfasad mot innergård	2016	Rivning av rötskadad träfasad bottenvåning , framtagande av putsfasad renovering och ny puts.
Byte av träfasad mot innergård	2016	Rivning av rötskadad träfasad, stående träpanel byttes mot liggande för att efterlikna ursprungsfasad.
Omfogning av tegelfasad	2016	Omfogning och renovering av tegelfasad mot Bomgatan och Thorburnsgatan.
Byte av fönster mot innergård	2016	Byte av samtliga fönster mot innergården.
Byte av tvättmaskiner samt torktummlare	2015	Byte av tvättstugeutrustning.
Nybyggnation av balkong mot Thorburnsgatan	2015	Nybyggantion av balkong mot Thorburnsgatan vän. 3.
Målning av trapphus	2015	Målning av trapphus Bomgatan 9A och 9C.
Renovering av träfasad mot Thorburnsgatan	2014	Byte och målning av träfasad samt renovering av balkong vän.2 mot Thorburnsgatan.
Fönsterbyte, Thorburnsgatan och Bomgatan	2014	Byte av samtliga fönster mot Bomgatan och Thorburnsgatan.
Målning av trapphus 4B	2013	Målning av trapphus Thorburnsgatan 4.
Renovering av träfasad mot Bomgatan	2012	Byte och målning av träfasad mot Bomgatan.
Nybyggnation av uteplats	2012	Nybyggnation av en större uteplats.
Byte av värmexlare	2011	Utbyte av värmexlare.
Relining avloppsstammar	2009	Avser avloppsstammar ned till bottenplattan.
Energideklaration	2008	Översyn och åtgärd enligt OVK.
Ventilationskontroll	2007	Nytt tak i plåt ,mot innergård i samband med nybyggnation av vindslägenheter.
Renovering av tak	2007	Ombyggnad av fd. vindstrymmen till 4 st lägenheter.
Produktion av 4 st vindslägenheter med balkong	2006 - 2007	Inredning och sanering av fd. uthyrningslokal till föreningslokal med tillhörande bastu och relaxavdelning.
Nybyggnation av föreningslokal	2005 - 2006	

Målning av källargolv	2005	Målning av källargolv i förrådsutrymme Bomgatan 9C samt cykelförrådet Bomgatan 9A.
Målning och lagning av samtliga träfasader	2004	Målning och lagning av samtliga träfasader samt framtagnings tegelfasad mot Bomgatan ,Thorburnsgatan.
Byte av ytskikt i tvättstuga	2004	Nya tätskikt ,plastmattor byttes mot kakel och klinkers, ny entré mot portgång iordningställdes.
uppförande av nytt torkrum	2004	Ombyggnad av källarytrymme till torkrum med installation av torkaggregat i anslutning till tvättstugan.
Byte av linoliummattor i trapphus	2003 - 2010	Thorburnsgatan 4, år 2003. Bomgatan 9A, år 2005. Bomgatan 9C, år 2010. Byte av linoliummattor samt ny klinkers i entré.
Injustering av värme samt byte av samtliga radiatorventiler	2003	Byte av samtliga radiatorventiler i alla lägenheter och gemensamma utrymmen.
Rörstambyte	1981	
Elstambyte	1981	
Omläggning av tak mot Thorburnsgatan	1981	Omläggning takpapp och betongpannor.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning, byte av kalkstens sockel Bomgatan Thorburnsgatan	2021	renovering av kalkstens sockel utmed Bomgatan och Thorburnsgatan.
Byte av källarfönster mot Bomgatan och Thorburnsgatan	2021	Byte av samtliga källarfönster mot Thorburnsgatan och Bomgatan
Renovering av innergård	2022-2023	Byte av markbeläggning , byte av slipers till kantsten, renovering av uteplats.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

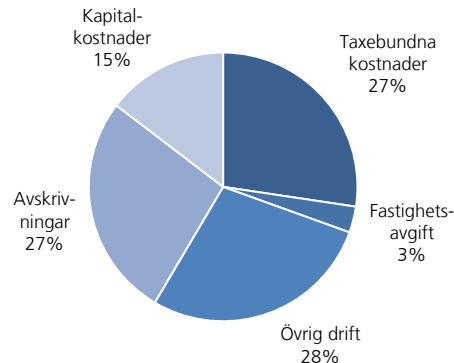
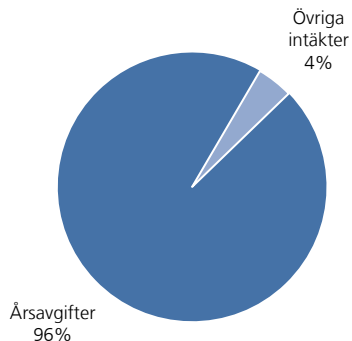
Avtal	Leverantör
TV, Bredband	ComHem AB
Hämtning av matavfall	Kretslopp & Vatten
Snöröjning, halkbekämpning och sopning av trottoarer	Gaturenhållningen, Park och natur
Fjärrvärme och varmvatten	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi DinEl AB
Nycklar och lås	Södra Vägens Lås AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Kretslopp & Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Källsortering miljörum	Renova AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hämtning av restavfall	Göteborgs Kretslopp & Vatten, Renova
Banklån	Swedbank
Trappstäd	Bohus Städ AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 445 792	1 239 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	846 618	846 130
Finansiella intäkter	25	19
Minskning kortfristiga fordringar	2 720	2 418
Balkongfond	12 297	12 090
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 524
	861 660	876 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	483 380	557 564
Finansiella kostnader	119 937	112 554
Minskning av kortfristiga skulder	85 230	0
	688 547	670 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 618 905	1 445 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 113	206 063

*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

Under 2020 utfördes underhåll i egen regi av medlemmar i syfte att spara kostnader, bl.a. målades fasad i portgång mot Bomgatan. En allmän uppfräschning av föreningslokal och relaxavdelningen utfördes med målning av väggar, demontering av gammal uttjänt elektronik, samt montering av mörkläggningsgardiner etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	643	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 907	8 907	8 907	8 907
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	84	87	92	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	38	37	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	87	93	75
Soliditet (%)	54	53	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	-47	-100	-2 361
Nettoomsättning (tkr)	843	843	828	812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 235 m² bostäder och 60 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 728 945	0	0	8 728 945
Upplåtelseavgifter	6 204 076	0	0	6 204 076
Kapitaltillskott	813 300	0	0	813 300
Fond för yttre underhåll	215 868	135 008	-91 381	172 241
Balkongfond	54 515	12 298	0	42 217
S:a bundet eget kapital	16 016 704	147 306	-91 381	15 960 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 108 640	-135 008	44 239	-3 017 870
Årets resultat	21 922	21 922	47 142	-47 142
S:a ansamlad förlust	-3 086 718	-113 086	91 381	-3 065 013
S:a eget kapital	12 929 986	34 220	0	12 895 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 922
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 973 631
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 008
summa balanserat resultat	-3 086 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 086 717
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	843 363	843 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 255	2 740
Summa rörelseintäkter		846 618	846 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-393 558	-477 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 168	-57 617
Personalkostnader	Not 6	-23 654	-22 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 404	-223 174
Summa rörelsekostnader		-704 784	-780 737
RÖRELSERESULTAT		141 834	65 393
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 937	-112 554
Summa finansiella poster		-119 912	-112 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 922	-47 142
ÅRETS RESULTAT		21 922	-47 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	22 469 400	22 671 334
Inventarier	Not 9	0	19 469
Summa materiella anläggningstillgångar		22 469 400	22 690 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 471 400	22 692 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 642 282	1 471 889
Summa kortfristiga fordringar		1 642 282	1 471 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 642 282	1 471 889
SUMMA TILLGÅNGAR		24 113 682	24 164 692

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 933 021	14 933 021
Kapitaltillskott		813 300	813 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	215 868	172 241
Balkongfond		54 515	42 217
Summa bundet eget kapital		16 016 704	15 960 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 108 640	-3 017 870
Årets resultat		21 922	-47 142
Summa fritt eget kapital		-3 086 718	-3 065 013
SUMMA EGET KAPITAL		12 929 986	12 895 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 000 000	0
Summa långfristiga skulder		11 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	11 000 000
Leverantörsskulder		34 759	136 242
Skatteskulder		44 896	44 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 041	88 660
Summa kortfristiga skulder		183 696	11 268 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 113 682	24 164 692

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	140 år	140 år
Fastighetsförbättringar	140 år	140 år
Stambyte	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Fasadrenovering	30 år	30 år
Fönsterrenovering	30 år	30 år
Balkonger	140 år	140 år
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	809 776	809 776
Bredbandsintäkter	33 600	33 600
Öresutjämning	-13	14
	843 363	843 390

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 255	2 740
	3 255	2 740

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 219	0
	Städning entreprenad	41 436	40 668
	Städning enligt beställning	0	6 688
	Gemensamma utrymmen	3 930	0
	Serviceavtal	1 875	0
	Förbrukningsmateriel	5 780	2 541
	Teleport/hissanläggning	0	954
	Brandskydd	1 878	0
		59 118	50 851
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 799
	Lås	2 013	4 297
	VVS	0	3 194
	Elinstallationer	0	7 034
		2 013	16 324
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	91 381
		0	91 381
	Taxebundna kostnader		
	El	22 328	22 432
	Värme	108 907	112 644
	Vatten	52 875	49 615
	Sophämtning/renhållning	40 656	34 468
		224 766	219 159
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 128	31 234
	Kabel-TV	46 909	46 626
		82 037	77 860
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 624	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	393 558	477 607
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	2 505	6 365
	Hyresförluster	0	10
	Föreningskostnader	438	494
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 873
	Förvaltningsarvode	46 263	36 326
	Administration	1 895	1 940
	Korttidsinventarier	9 868	4 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		66 168	57 617

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	17 000
	Sociala kostnader	5 654	5 340
		23 654	22 340
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	60 097	60 097
	Förbättringar	141 837	141 837
	Inventarier	19 469	21 239
		221 404	223 174
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 137 644	24 137 644
	Utgående anskaffningsvärde	24 137 644	24 137 644
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 466 310	-1 264 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 934	-201 934
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 668 244	-1 466 310
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 469 400	22 671 334
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 287 930	2 287 930
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
		30 400 000	30 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
		30 400 000	30 400 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 321	129 321
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 321	129 321
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 852	-88 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 469	-21 239
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 321	-109 852
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	19 470

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	23 377	26 097
	Klientmedel hos SBC	1 618 905	1 445 792
		1 642 282	1 471 889

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	172 241	154 952
	Reservering enligt stadgar	135 008	154 952
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 381	-137 663
	Vid årets slut	215 868	172 241

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,900 %	3 000 000	3 000 000	2025-05-23
	Swedbank	0,900 %	7 000 000	7 000 000	2025-05-23
	Swedbank	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2025-05-23
	Summa skulder till kreditinstitut		11 000 000	11 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-11 000 000	
			11 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 000 700	11 000 700
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	5 655	5 656
	Ränta	9 075	0
	Avgifter och hyror	71 311	65 004
	Arvode - internrevisor	3 000	3 000
		104 041	88 660

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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



Magnus Karl-Fredrik Karlsson
Ordförande

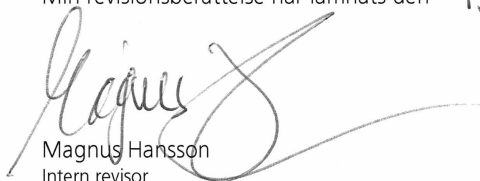


Madeleine H V Bergdahl Göranson
Sekreterare



Sarah Karolina Franzén
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Magnus Hansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Kongegården i Göteborg
Organisationsnummer 769607-4363

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

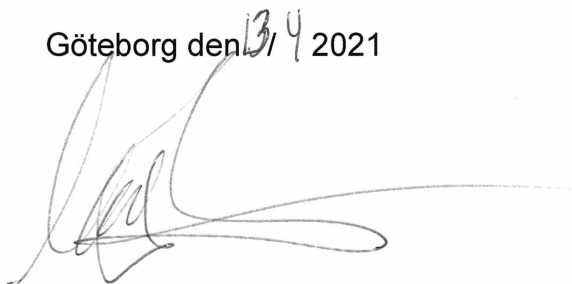
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige vilket innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13/4 2021



Magnus Hansson
Internrevisor, Brf Kongegården i Göteborg

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	809 000	809 776	809 000
Bredbandsintäkter	33 000	33 600	33 000
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 255	0
	842 000	846 618	842 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-4 219	-4 000
Städning entreprenad	-31 500	-41 436	-41 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 930	-1 000
Gård	-4 000	0	-2 000
Serviceavtal	-1 200	-1 875	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-5 780	-5 000
Brandskydd	0	-1 878	0
	-53 700	-59 118	-58 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-20 000
Lås	0	-2 013	0
	-47 000	-2 013	-20 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	-45 000	0	-45 000
Fönster	-80 000	0	-80 000
	-125 000	0	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-22 328	-26 000
Värme	-118 000	-108 907	-125 000
Vatten	-50 000	-52 875	-48 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-40 656	-33 000
	-229 000	-224 766	-232 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-35 128	-31 000
Kabel-TV	-49 000	-46 909	-49 000
	-82 000	-82 037	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 864	-22 046
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 760	0
	-23 000	-25 624	-22 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-919	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 800	-2 505	-5 000
Förvaltning	-10 000	0	-10 000
Föreningskostnader	-500	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-46 263	-38 000
Administration	-2 000	-1 895	-2 000
Korttidsinventarier	0	-9 868	-8 000
Konsultarvode	0	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	-59 300	-66 168	-80 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-20 000	-15 000	-15 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-6 800	-5 654	-6 000
	-29 800	-23 654	-26 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-61 000	-60 097	-61 000
Förbättringar	-142 000	-141 837	-142 000
Inventarier	0	-19 469	-22 000
	-203 000	-221 404	-225 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-851 800	-704 784	-868 046
RÖRELSERESULTAT	-9 800	141 834	-26 046
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-99 000	-119 937	-121 000
	-99 000	-119 912	-121 000
RESULTAT	-108 800	21 922	-147 046

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