

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.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2047.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hinderbanans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,27 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som innergård och parkeringar.

Styrelsen

Frode Slinde	Ordförande	
Kicki Kåbring	Sekreterare	
Katja Wangeskog	Kassör	
Mattias Persson	Ledamot	Flyttade från föreningen december 2019
Anders Sävfält	Ledamot	
Elsa Hallvinge	Suppleant	
Kerstin Kristensen	Suppleant	Avsade sig sin plats den 4 oktober 2019 pga. tidsbrist
Boris Kungulovski	Suppleant	
Toan To	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elsa Hallvinge, Frode Slinde, Anders Sävfält och Toan To.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Lyrebrant

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Christina Frändberg Andersson

Johan Wangeskog

Ilona Örtengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 741:170	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 2 flerbostadshus.

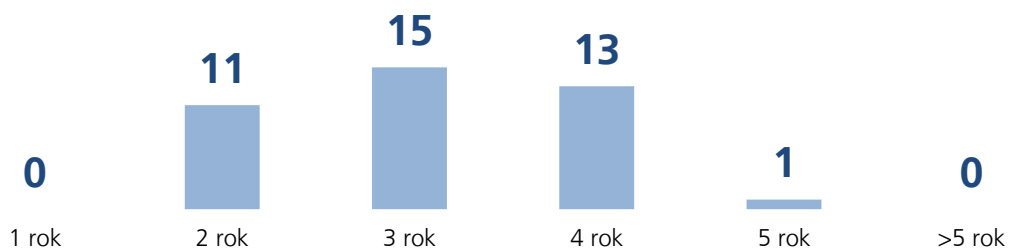
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 549 m², varav 3 329 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte trätrall altaner och balkonger	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Planerat underhåll	År
Byte inredning hiss	2020
Ommålning garage	2020
Stensättning entréer	2020
Ommålning gemensamma utrymmen	2020
Tvättning av fasad	2022
Ommålning trapphus	2022
Byte dörrstängare	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

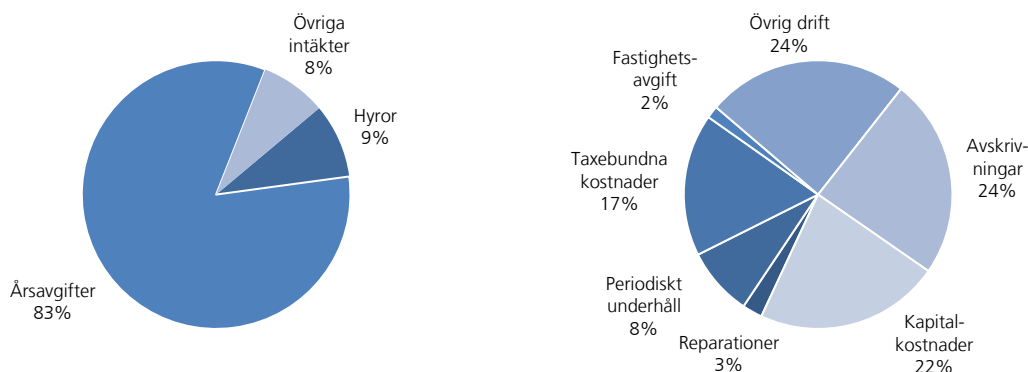
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Service Entreprenören Väst AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 458 354	2 197 564
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 551 254	2 561 607
Finansiella intäkter	50	0
Ökning av kortfristiga skulder	206 606	108 982
	2 757 910	2 670 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 409 146	1 191 449
Finansiella kostnader	586 807	606 253
Ökning av kortfristiga fordringar	55 217	4
Minskning av långfristiga skulder	612 092	1 612 092
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	2 663 262	3 409 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 553 001	1 458 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	94 647	-739 210

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ENERGIEFFEKTIVISERING

Belysningen i trapphus och källare har bytts ut till LED för att på sikt spara energi. Kostnaden på 97 660 tas ur underhållsfonden.

MOTIONER VID FÖRENINGSTÄMMAN

En motion behandlades vid föreningsstämman den 15 maj 2019. Motionen, som bifölls, handlade om att installera taggöppning till cykelrummet på Hinderbanan 10. Även två förrådsdörrar (Hinderbanan 10 och Hinderbanan 8) saknade taggöppning. Taggöppning har under hösten installerats till samtliga källardörrar som inte hade detta innan. Kostnaden på 120 478 tas ur underhållsfonden.

OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL

Under våren genomförde Independia Control AB injustering och obligatorisk ventilationskontroll i föreningens tre fastigheter. Kontrollen godkändes.

SPRICKOR I KAKEL I BADRUM

I tre badrum har sprickor i kakel upptäckts under året. Ärendet har godkänts som byggfel och kommer att åtgärdas under 2020.

STENSÄTTNING UTANFÖR ENTRÉERNA

Styrelsen har under året arbetat för att få den ojämna stensättningen godkänd som byggfel av föreningens byggfelsförsäkring. Arbetet med att justera stenläggningen har därför senarelagt tills ärendet avgjorts.

STYRELSEARVODE

Styrelsearvode har utgått under året enligt beslut på föreningsstämman den 15 maj 2019.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Föreningens brandskyddsansvarige har under året gjort regelbundna brandskyddskontroller vilka rapporterats på varje styrelsemöte.

TRÄTRALL PÅ ALTANER OCH TERRASSER

Dåliga trätrall på terrasser på våning fem har bytts ut. På altanerna på plan ett har styrelsen arbetat för att få detta godkänt som byggfel av föreningens byggfelsförsäkring. Arbetet med att justera trätrallen på plan ett har därför senarelagts till ärendet avgjorts.

ÅRLIG BESIKTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen besiktiga föreningens hus en gång per år. Detta gjorde styrelsen den 10 juni 2019. Inga allvarliga brister upptäcktes och fastighetsköparen har åtgärdat de småfel som upptäcktes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	651	692	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 467	8 651	9 135	9 308
Elkostnad/m ² totalyta	66	58	58	61
Värmekostnad/m ² totalyta	42	41	43	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	171	202	231
Soliditet (%)	74	74	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77	132	483	268
Nettoomsättning (tkr)	2 551	2 553	2 815	2 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 329 m² bostäder och 220 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	79 929 700	0	0	79 929 700
Fond för yttre underhåll	1 410 546	174 801	0	1 235 745
S:a bundet eget kapital	81 340 246	174 801	0	81 165 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-94 308	-174 801	132 029	-51 536
Årets resultat	-76 526	-76 526	-132 029	132 029
S:a ansamlad förlust	-170 834	-251 327	0	80 493
S:a eget kapital	81 169 412	-76 526	0	81 245 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-76 526
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	80 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-174 801</u>
summa balanserat resultat	-170 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

218 138

47 304

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 551 014	2 552 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	8 649
Summa rörelseintäkter		2 551 254	2 561 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 250 686	-1 061 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 427	-90 684
Personalkostnader	Not 6	-39 034	-39 688
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-631 876	-631 876
Summa rörelsekostnader		-2 041 023	-1 823 326
RÖRELSERESULTAT		510 231	738 282
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 807	-606 253
Summa finansiella poster		-586 757	-606 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 526	132 029
ÅRETS RESULTAT		-76 526	132 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	108 358 262	108 973 737
Inventarier	Not 9	45 104	61 505
Summa materiella anläggningstillgångar		108 403 365	109 035 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 403 365	109 035 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 572 141	1 422 276
Summa kortfristiga fordringar		1 572 141	1 422 276
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 091	36 091
Summa kassa och bank		36 091	36 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 608 231	1 458 367
SUMMA TILLGÅNGAR		110 011 597	110 493 609

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 929 700	79 929 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 410 546	1 235 745
Summa bundet eget kapital		81 340 246	81 165 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 308	-51 536
Årets resultat		-76 526	132 029
Summa fritt eget kapital		-170 834	80 493
SUMMA EGET KAPITAL		81 169 412	81 245 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 573 332	28 185 424
Summa långfristiga skulder		27 573 332	28 185 424
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	612 092	612 092
Leverantörsskulder		360 602	119 152
Skatteskulder		76 660	74 340
Övriga skulder		18 222	18 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	201 277	238 115
Summa kortfristiga skulder		1 268 853	1 062 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 011 597	110 493 609

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 120 832	2 166 945
Hysesbortfall	0	-350
Hyror garage/parkering	0	80 150
Hyror parkering	102 550	25 550
Hyror garage	126 000	126 000
Kallvattenintäkter	46 398	79 845
Varmvattenintäkter	32 168	10 591
Elintäkter	123 035	58 337
Överlåtelse	0	4 534
Pantsättning	0	1 351
Öresutjämning	30	4
	2 551 014	2 552 958

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	240	8 649
	240	8 649

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 870	42 339
	Fastighetsskötsel beställning	875	31 487
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 625	7 688
	Städning entreprenad	47 026	62 689
	Städning enligt beställning	4 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	70 000	59 750
	Hissbesiktning	5 815	5 603
	Bevakning	13 681	13 042
	Gård	536	2 792
	Serviceavtal	50 710	42 068
	Förbrukningsmateriel	11 369	9 200
		247 257	288 657
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	3 175
	Gemensamma utrymmen	0	8 178
	Tvättstuga	9 124	13 307
	Lås	5 938	0
	VVS	5 312	0
	Elinstallationer	4 556	0
	Hiss	21 985	45 036
	Balkonger/altaner	16 563	0
		63 477	69 696
	Periodiskt underhåll		
	Källare	120 478	0
	Elinstallationer	97 660	0
		218 138	0
	Taxebundna kostnader		
	El	232 537	207 274
	Värme	148 896	145 265
	Vatten	67 992	67 712
		449 425	420 251
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 649	42 234
	Samfällighetsavgift	133 944	121 117
	Bredband	57 526	55 452
		233 119	218 803
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 270	63 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 250 686	1 061 077

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 213	1 950
	Tele- och datakommunikation	569	450
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 731	17 906
	Föreningskostnader	3 856	1 378
	Fritids- och trivselkostnader	0	260
	Förvaltningsarvode	56 644	51 115
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 100
	Administration	3 129	6 150
	Konsultarvode	31 860	5 375
		119 427	90 684
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 400	30 200
	Sociala kostnader	8 634	9 488
		39 034	39 688
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	572 975	572 975
	Förbättringar	42 500	42 500
	Inventarier	16 401	16 401
		631 876	631 876

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 400 000	112 400 000
	Utgående anskaffningsvärde	112 400 000	112 400 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 426 263	-2 810 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-615 475	-615 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 041 738	-3 426 263
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 358 262	108 973 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 825 000	40 825 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 727 000	44 724 000
	Taxeringsvärde mark	24 448 000	13 543 000
		77 175 000	58 267 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	57 200 000
	Lokaler	1 175 000	1 067 000
		77 175 000	58 267 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 006	82 006
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 006	82 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 501	-4 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 401	-16 401
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 902	-20 501
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 104	61 505
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	55 230	13
	Klientmedel hos SBC	1 516 911	1 422 263
		1 572 141	1 422 276

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 235 745	886 143
	Reservering enligt stadgar	174 801	174 801
	Reservering enligt stämmobeslut	0	174 801
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 410 546	1 235 745

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank	2,350 %	8 937 449	9 087 449	2026-01-23
	Swedbank	1,510 %	9 492 740	9 792 740	2021-03-25
	Länsförsäkringar	2,320 %	8 453 216	8 561 764	2021-09-30
	Länsförsäkringar	2,320 %	1 302 019	1 355 563	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 185 424	28 797 516	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-612 092	-612 092	
			27 573 332	28 185 424	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 124 964 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 670 300	32 670 300

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	26 503	27 108
	Avgifter och hyror	174 774	211 007
		201 277	238 115

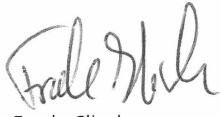
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sedan några år har det varit problem med läckage till lägenheter på plan 4. Under 2019 åtgärdades detta på Hinderbanan 6 genom Tuve byggs försorg. Under 2020 planeras detta åtgärdas även på Hinderbanan 10 och Hinderbanan 8.

Enligt föreningens underhållsplan ska följande arbeten genomföras under 2020: ommålning av garage, byte av inredning i hiss samt ommålning av gemensamma utrymmen. Styrelsen kommer tillsammans med fastighetsskötaren göra en bedömning om detta underhåll är nödvändigt att genomföra under året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 3 2020




Frode Slinde
Ordförande



Kicki Kåbring
Sekreterare




Katja Wangeskog
Kassör



Anders Sävält
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 - 2020

Grant Thornton Sweden AB



John Lyrebrant
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass
Org.nr. 769619-4013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsd 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.

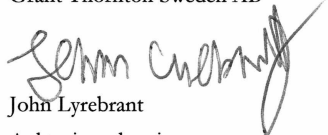
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

7/4 - 2020

Grant Thornton Sweden AB


John Lyrebrant

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE