



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Övre Majoren



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 Övre Majoren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1985-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02 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 Övre Majorsgatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 26,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård, soprum, portar, grindar och porttelefon.

Styrelsen

Gerd Irene Nilenius	Ordförande
Judith Mara Browne	Ledamot
Sven Tobias Filander Hassler	Ledamot

Bea Natalie Berner	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caterina Carreman	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:2	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus.

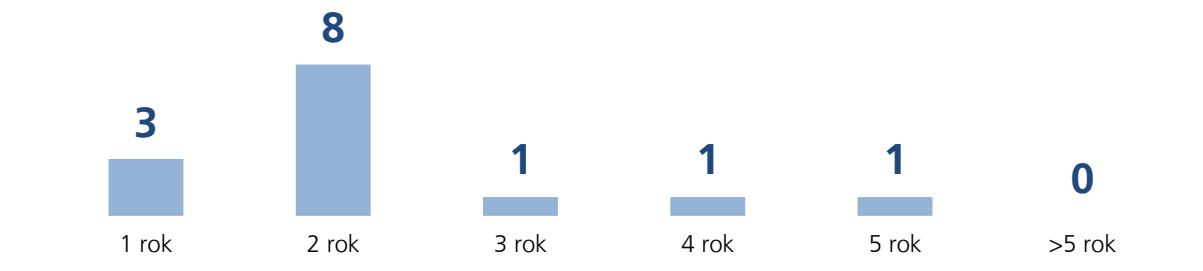
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 933 m², varav 883 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramik ateljé	50 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, gårdsrum med trädgård,
cykelförråd, wc

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Energideklaration	2020
Stolpbelysning i trädgården renoverad	2020
Basiktning av källaren 12a inför renoveringen	2020
torkskåp reparerat	2019
Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK	2019
Nyckelcylinder till tvättstugan lagad	2019
Installerat värmeelement och frånluftsventil i "trädgårdsrummet"	2019
Avloppsstammar, spolning och viss filmning	2019
Takreparation samt rensning av stuprör och takrännor,	2019
Brandskyddskontroll, filmning	2019
Ombyggnad av vinden 12A för föreningens fastighetsförråd	2019
Åtgärdat ringledning	2018
Åtgärdat entrébelysningsfästet	2018
Byte av värmecirkulationspump	2017
Byte av båda ytterdörrstängarna	2017
Planerat underhåll	År
Renovering av gatuhusets källare	2021
Byte av plåtfasad på gatuhuset och gårdshusets fasader mot gården	2021
Takplåten: borttagning av färg	2022
Renovering av gatuhusets sockel och utsida grundmur åt gatan	2022
Trappuppgångar: ommålning: marmoreringsmålning, trapplanstak, väggar, undersida trapplopp	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Beck städservice

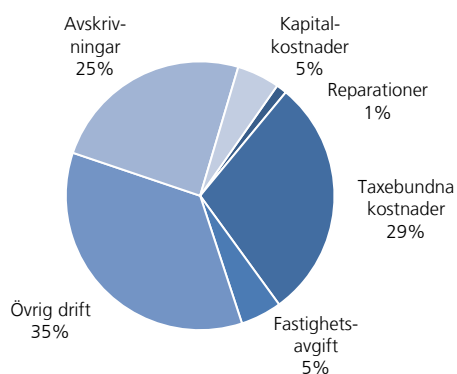
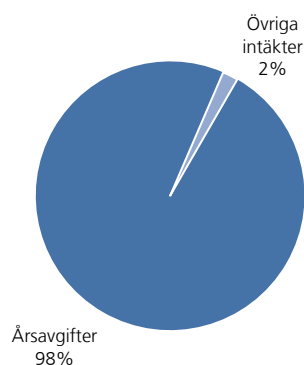
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningens totala lån är 2,4 miljoner. De kommande 5 åren kommer föreningen att ha en fast ränta på 0,72%. På föreningens konto finns 1 januari 461 000 kr. Det innebär att föreningens likvida medel har ökat med 90 000 kr under år 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	370 747	343 304
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	503 193	504 542
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 508
	503 193	543 050
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	357 914	463 560
Finansiella kostnader	26 320	26 802
Ökning av kortfristiga fordringar	999	25 246
Minskning av kortfristiga skulder	27 116	0
	412 349	515 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	461 591	370 747
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 844	27 443

*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

Energideklaration är utförd
Rördragningsarbeten i kalasrummet för värmeinstallation
Stolplykta i trädgården renoverad
Besiktning av källaren 12A inför renoveringen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	529	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 508	2 508	2 508	2 508
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	115	131	146	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	30	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	29	5	49
Soliditet (%)	2	2	6	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-110	-61	-55
Nettoomsättning (tkr)	503	494	494	494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 883 m² bostäder och 50 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	1 218 861	0	0	1 218 861
Upplåtelseavgifter	279 239	0	0	279 239
Fond för yttre underhåll	305 627	75 975	-68 630	298 282
S:a bundet eget kapital	1 803 727	75 975	-68 630	1 796 382
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 755 223	-75 975	-41 070	-1 638 178
Årets resultat	-4 921	-4 921	109 700	-109 700
S:a ansamlad förlust	-1 760 144	-80 896	68 630	-1 747 878
S:a eget kapital	43 583	-4 921	0	48 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 921
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 679 247
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 975
summa balanserat resultat	-1 760 143

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 760 143
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	503 193	493 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 754
Summa rörelseintäkter		503 193	504 542

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-308 854	-413 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 084	-44 852
Personalkostnader	Not 6	-4 976	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 880	-123 880
Summa rörelsekostnader		-481 794	-587 440

RÖRELSERESULTAT

21 399 **-82 898**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 320	-26 802
Summa finansiella poster		-26 320	-26 802

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 921 **-109 700**

ÅRETS RESULTAT

-4 921 **-109 700**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	1 956 508	2 080 389
Summa materiella anläggningstillgångar	1 956 508	2 080 389
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 958 508	2 082 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	474 548	383 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	24 380	24 380
Summa kortfristiga fordringar	499 927	408 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	499 927	408 084
SUMMA TILLGÅNGAR	2 458 435	2 490 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 498 100	1 498 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	305 627	298 282
Summa bundet eget kapital		1 803 727	1 796 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 755 223	-1 638 178
Årets resultat		-4 921	-109 700
Summa fritt eget kapital		-1 760 144	-1 747 878
SUMMA EGET KAPITAL		43 583	48 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 039 850	300 000
Summa långfristiga skulder		2 039 850	300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	2 039 850
Leverantörsskulder		20 324	62 672
Skatteskulder		3 945	2 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	50 733	36 720
Summa kortfristiga skulder		375 002	2 141 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 458 435	2 490 472

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	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	493 788	493 788
Elintäkter	2 200	0
Värmeintäkter	3 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 547	0
Öresutjämning	-2	0
	503 193	493 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	10 754
	0	10 754

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 064	29 064
	Städning enligt beställning	0	875
	Sotning	0	9 698
	Myndighetstillsyn	4 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	355
	Gård	499	0
	Förbrukningsmateriel	1 405	2 469
		35 343	42 461
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 708
	Lås	0	534
	VVS	2 462	3 937
	Elinstallationer	4 324	2 431
	Tak	0	5 325
		6 786	16 935
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	10 000
	Vind	0	11 250
	VVS	0	30 719
	Elinstallationer	0	9 598
	Tak	0	7 063
		0	68 630
	Taxebundna kostnader		
	El	12 647	15 785
	Värme	107 312	122 339
	Vatten	25 669	28 028
	Sophämtning/renhållning	1 407	1 571
		147 035	167 723
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 473	22 948
	Samfällighetsavgift	48 760	48 760
	Kabel-TV	22 201	21 728
		94 434	93 436
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 256	24 528
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	308 854	413 713
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	919
	Medlemsinformation	88	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Förvaltningsarvode	28 752	35 328
	Administration	4 163	3 954
	Konsultarvode	5 900	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	461
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		44 084	44 852

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 145	4 995
	Sociala kostnader	831	0
		4 976	4 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	25 607	25 607
	Förbättringar	98 273	98 273
		123 880	123 880
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 448 468	4 448 468
	Utgående anskaffningsvärde	4 448 468	4 448 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 368 079	-2 244 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 880	-123 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 491 960	-2 368 079
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 956 508	2 080 389
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	775 900	775 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 897 000	9 897 000
	Taxeringsvärde mark	15 428 000	15 428 000
		25 325 000	25 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	24 800 000
	Lokaler	525 000	525 000
		25 325 000	25 325 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Osäkra kundfordringar	10 728	10 728
	Skattekonto	2 229	2 229
	Klientmedel hos SBC	461 591	370 747
	Fordringar	999	0
		475 547	383 704

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	24 380
		0	24 380

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	298 282	222 307
	Reservering enligt stadgar	75 975	75 975
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 630	0
	Vid årets slut	305 627	298 282

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,760 %	925 750	925 750	2025-12-28
SEB	0,760 %	600 000	600 000	2025-12-28
SEB	0,760 %	514 100	514 100	2025-12-28
SEB	0,830 %	300 000	300 000	2021-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut	2 339 850	2 339 850	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-300 000	-2 039 850	
		2 039 850	300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 339 850 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 450 000	2 450 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	6 993
	Ränta	826	769
	Avgifter och hyror	49 907	28 958
		50 733	36 720

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar ombyggnad av källaren i gatuhuset och sockeln / grundmuren mot gatan samt utbyte av fasadplåt åt gården.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21/4 2021



Gerd Irene Nilenius
Ordförande



Judith Mara Browne
Ledamot



Sven Tobias Filander Hassler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Caterina Carreman
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Övre Majoren (Orgnr. 716408-9273)

Jag, Caterina Carreman, är valda intern lekmanarevisor i bostadsrättsföreningen Övre Majoren för räkenskapsåret 20200101-20201231. Efter fullgjort uppdrag avger jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen har upprättats av den ekonomiska förvaltaren och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsearbetets förvaltningsarbete har granskats genom genomgång av styrelseprotokoll samt protokoll från årsmöte och jag vill göra följande notering; enligt beslut på föregående årsmöte, möte den 4 juni 2020, skulle ett extra årsmöte hållas avseende renoveringar av källaren på Övre Majorsgatan 12A. Kallelse sändes ut den 6 september 2020 till möte den 21 september 2020. Kallelsen innehöll inte underlag inför mötet utan detta skulle komma senare. Mötet ställdes senare in efter frågor från medlemmar och någon ny möteskallelse har därefter inte skett.

Jag anser att min revision, som har utförts av mig såsom lekman och internrevisor, ger mig en rimlig grund för att, trots ovan notering, tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt föreslagen disposition av årets resultat och att nuvarande styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Malmö 2021-04-28



Caterina Carreman

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	493 000	493 788	493 000
Elintäkter	0	2 200	0
Värmeintäkter	0	3 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 547	0
Öresutjämning	0	-2	0
	493 000	503 193	493 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-31 000	-29 064	-22 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-4 375	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	0	-499	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 405	-2 000
	-35 000	-35 343	-24 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-30 000
VVS	0	-2 462	0
Elinstallationer	0	-4 324	0
	-22 000	-6 786	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-12 647	-18 000
Värme	-128 000	-107 312	-142 000
Vatten	-29 000	-25 669	-27 000
Sophämtning/renhållning	-2 000	-1 407	-2 000
	-176 000	-147 035	-189 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 473	-24 000
Samfällighetsavgift	-51 000	-73 140	-50 000
Kabel-TV	-23 000	-22 201	-23 000
	-98 000	-118 814	-97 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 256	-24 540
	-25 000	-25 256	-24 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	0	-88	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-28 752	-36 000
Administration	-4 000	-4 163	-4 000
Konsultarvode	0	-5 900	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	-49 000	-44 084	-47 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-5 000	-5 144	-5 000
Arbetsgivaravgifter	0	-831	0
	-5 000	-5 975	-5 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 000	-25 607	-26 000
Förbättringar	-99 000	-98 273	-99 000
	-125 000	-123 880	-125 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-535 000	-507 173	-541 540
RÖRELSERESULTAT			
	-42 000	-3 980	-48 540
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-24 000	-26 319	-24 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-24 000	-26 320	-24 000
RESULTAT			
	-66 000	-30 300	-72 540

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