



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Plantagegatan 3



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 Plantagegatan 3

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 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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 Haga sopsugsamfällighet. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Styrelsen

Lars Mikael Augustinsson	Ordförande	
Pethra Maria Holmberg	Sekreterare	
Ingrid Maria Lindström	Kassör	Avgår vid stämman 2021
Hans-Erik Börjes	Ledamot	
Annie Runhammar	Ledamot	Avgår vid stämman 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Maria Lindström och Annie Runhammar.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson

Ordinarie Extern

Revisorsringen

Valberedning

Martin Peters

Sammanställande

Leif Swahn

Eva Åkesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 2:5	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus.

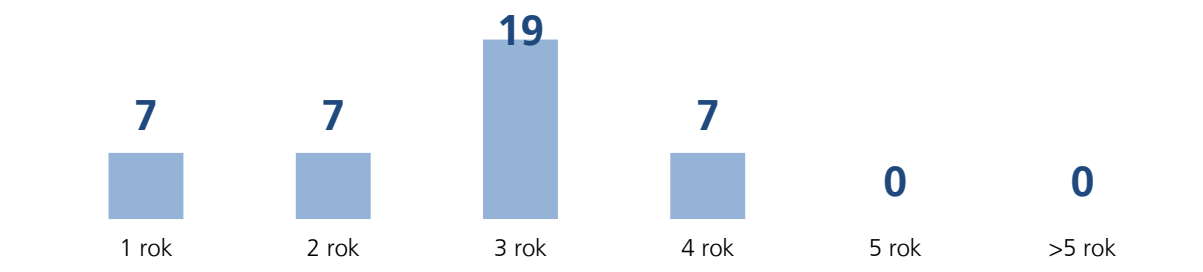
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 425 m², varav 3 081 m² utgör lägenhetsyta och 344 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pub och restaurang	113 m ²	3 år
Frisersalong	51 m ²	3 år
Kontor	170 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläkt i 3A	2020	
Byte av avloppsrör i restauranglokalen	2020	
Åtgärder på gården	2020	Klippning av buskar mm
Energideklaration	2019	
Våtrumskontroll och stamspolning	2019	
Nya rökluckor	2019	
Relining av avloppsrör i bottenplatta	2019	Kommer ske under våren 2019
Delrenovering av tvättstugan	2018	Planerad fortsatt renovering efter genomförd relining
Isolering av brandvägg mellan grannfastighet	2018	
Planering för eventuell anskaffning av nytt porttelefonsystem	2018	
Åtgärd av taksäkerhet	2018	
Byte av grovtvättmaskin	2018	
Åtgärd av avvikelser vid utförd OVK	2017	
Byte av kvarvarande lysrör till LED-armatur	2017	
Individuell temperaturmätning lägenheter	2017	
Åtgärd av felaktigheter i restauranglokal	2017	Fel som föreningen ansvarar för
Byte av fettavskiljare	2017	
Ommålning av trapphus och entré	2017	Utförs tillsammans med installation av ny belysning
Planerat underhåll	År	
Installation av postboxar	2021	
Nytt digitalt nyckelsystem lloq S5	2021	
Fortsatt renovering av tvättstugan	2021	
Byte till säkerhetsdörrar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Serviceavtal hissar	Kone AB
Besiktning av hissar och tryckkärl	Kiwa
Halkbekämpning och sopning av gatumark	Göteborgs Stad Park o Naturförvaltningen
Serviceavtal, ventilation	Energi och miljöteknik AB
Byte entrématta	CWS-boco Sweden AB
Energitjänstavtal-Drifttillsyn	Göteborg Energi
Flytt- o ombyggnadskontroll badrum	Inspector
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Esplanad
Trappstädning, Grovstädning	WW Städ

Övrig information

Föreningen har avtal med ComHem om gruppanslutning av samtliga lägenheter. I detta ingår. Bredband 100/10. Digital tv bas samt ComHems säkerhetspaket.

Föreningen betalar bostadsrättstillägg för medlemmarna på fastighetsförsäkringen. Medlem behöver alltså inte teckna eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkring måste alla ha och den tecknas på eget ansvar.

Föreningens ekonomi

Under andra kvartalet 2020 så godkände styrelsen en hyresreducering för våra tre hyreslokaler på 25%. Staten bidrog då med 25% enligt det tillfälliga regelverket.

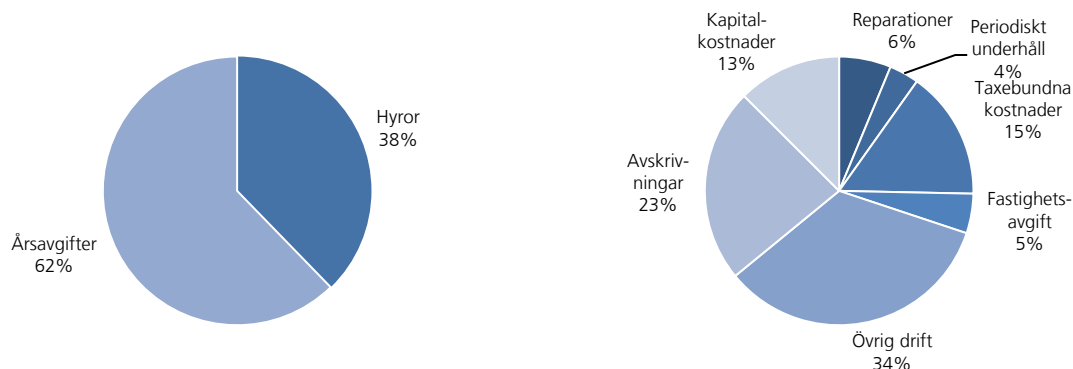
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 032 354	2 401 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 713 712	2 669 126
Finansiella intäkter	56	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	65 736
Ökning av kortfristiga skulder	57 365	0
	2 771 134	2 734 862
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 473 187	2 487 720
Finansiella kostnader	287 972	326 432
Ökning av kortfristiga fordringar	3 447	0
Minskning av långfristiga skulder	33 776	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	289 810
	1 798 382	3 103 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 005 107	2 032 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	972 752	-369 100

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	602	587	570
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 782	1 687	1 732	1 762
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 126	7 138	7 163	7 163
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	47	55	59	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	24	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	95	94	90
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	413	-686	-777	-431
Nettoomsättning (tkr)	2 669	2 666	2 690	2 652

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 081 m² bostäder och 344 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	40 491 656	0	0	40 491 656
Upplåtelseavgifter	3 316 689	0	0	3 316 689
Ack kostnad för nyupplåtelse	-164 575	0	0	-164 575
Fond för yttre underhåll	572 125	572 125	-541 125	541 125
S:a bundet eget kapital	44 215 895	572 125	-541 125	44 184 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 866 673	-572 125	-145 215	-2 149 333
Årets resultat	413 287	413 287	686 340	-686 340
S:a ansamlad förlust	-2 453 386	-158 838	541 125	-2 835 674
S:a eget kapital	41 762 509	413 287	0	41 349 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	413 287
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 294 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-572 125
summa balanserat resultat	-2 453 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 453 387
----------------------------------	-------------------

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	2 669 132	2 665 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 580	3 373
Summa rörelseintäkter		2 713 712	2 669 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 093 009	-1 918 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 517	-476 197
Personalkostnader	Not 6	-77 660	-93 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-539 323	-541 314
Summa rörelsekostnader		-2 012 509	-3 029 034
RÖRELSERESULTAT		701 203	-359 908
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 972	-326 432
Summa finansiella poster		-287 916	-326 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		413 287	-686 340
ÅRETS RESULTAT		413 287	-686 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	59 206 245	59 727 838
Inventarier	Not 9	51 710	69 439
Summa materiella anläggningstillgångar		59 257 955	59 797 278
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 260 755	59 800 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 004 278	2 028 078
Summa kortfristiga fordringar		3 004 278	2 028 078
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		301 361	301 361
		301 361	301 361
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 310 638	2 334 439
SUMMA TILLGÅNGAR		62 571 393	62 134 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 643 770	43 643 770
Fond för yttre underhåll	Not 13	572 125	541 125
Summa bundet eget kapital		44 215 895	44 184 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 866 673	-2 149 333
Årets resultat		413 287	-686 340
Summa fritt eget kapital		-2 453 386	-2 835 674
SUMMA EGET KAPITAL		41 762 509	41 349 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 403 672	6 750 000
Summa långfristiga skulder		13 403 672	6 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 862 552	13 550 000
Leverantörsskulder		129 555	110 642
Skatteskulder		17 697	12 159
Övriga skulder		38 446	30 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	356 962	331 511
Summa kortfristiga skulder		7 405 212	14 035 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 571 393	62 134 516

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Balkonger	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 702 705	1 706 934
	Årsavgifter - lokaler	6 376	6 376
	Hyror bostäder	333 345	322 903
	Hyror lokaler momspliktiga	702 238	657 074
	Hysesrabatt	-86 300	-44 311
	Vatten-/värmeintäkter	0	6 800
	Värmeintäkter	3 315	3 315
	Avgift andrahandsuthyrning	7 489	6 588
	Öresutjämning	-35	74
		2 669 132	2 665 753
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	44 232	0
	Försäkringsersättning	0	2 730
	Övriga intäkter	348	643
		44 580	3 373

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 101	1 654
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 019	0
	Snöröjning/sandning	602	846
	Städning enligt beställning	24 558	17 177
	Mattvätt/Hyrmattor	5 678	7 295
	Hissbesiktning	3 195	4 919
	Myndighetstillsyn	2 824	16 714
	Gemensamma utrymmen	70	153
	Gård	633	1 296
	Serviceavtal	33 537	36 205
	Förbrukningsmateriel	4 792	5 257
	Brandskydd	2 158	131 073
		97 165	222 589
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 060	0
	Hyreslägenheter	9 918	2 155
	Brf Lägenheter	0	35 910
	Lokaler	25 366	14 958
	Tvättstuga	13 139	9 275
	Sophantering/återvinning	0	2 690
	Vind	3 402	0
	Entré/trapphus	3 485	4 349
	Lås	178	2 089
	VVS	0	10 716
	Värmeanläggning/undercentral	9 333	0
	Ventilation	7 957	16 197
	Elinstallationer	21 754	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 611	956
	Hiss	3 624	3 752
	Tak	30 217	0
	Fönster	0	6 309
	Balkonger/altaner	3 739	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 745
		143 782	111 100
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	7 425
	Lokaler	58 891	0
	VVS	22 972	740 423
		81 863	747 848
	Taxebundna kostnader		
	El	73 163	84 681
	Värme	162 450	188 619
	Vatten	86 401	83 536
	Sophämtning/renhållning	35 655	38 511
		357 670	395 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 612	83 516
	Samfällighetsavgift	95 000	96 000
	Kabel-TV	153 495	150 489
	Bredband	3 472	3 470
		302 579	333 475
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 950	107 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 093 009	1 918 228

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 145	1 932
	Juridiska åtgärder	47 239	71 609
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Hyresförluster	0	89 357
	Revisionsarvode extern revisor	14 712	14 099
	Föreningskostnader	430	5 347
	Fritids- och trivselkostnader	500	546
	Förvaltningsarvode	209 797	206 388
	Administration	3 863	3 982
	Konsultarvode	17 172	75 988
	Tidningar facklitteratur	449	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 650
		302 517	476 197

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	75 000
	Sociala kostnader	12 660	18 294
		77 660	93 294

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	434 845	434 845
	Förbättringar	86 749	86 749
	Inventarier	17 729	19 721
		539 323	541 314

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 180 323	66 180 323
	Utgående anskaffningsvärde	66 180 323	66 180 323
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 452 485	-5 930 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-521 594	-521 594
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 974 078	-6 452 485
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 206 245	59 727 838
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 482 479	13 482 479
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 033 000	43 033 000
	Taxeringsvärde mark	54 246 000	54 246 000
		97 279 000	97 279 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	5 279 000	5 279 000
		97 279 000	97 279 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 715	178 715
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 715	178 715
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 276	-89 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 729	-19 721
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 005	-109 276
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 710	69 439
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 171	724
	Klientmedel hos SBC	3 000 107	2 027 354
		3 004 278	2 028 078

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Lux korträntefond, SHB	301 361	301 361	319 148	301 361
		301 361	319 148	301 361

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	541 125	831 104
Reservering enligt stadgar	572 125	541 125
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-541 125	-831 104
Vid årets slut	572 125	541 125

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	6 795 000	6 795 000	2021-01-07
Handelsbanken	1,640 %	6 750 000	6 750 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,350 %	6 721 224	6 755 000	2025-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 266 224	20 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 862 552	-13 550 000	
		13 403 672	6 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 928 464 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 517 000	49 517 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	15 756	18 852
	Ränta	51 891	56 848
	Avgifter och hyror	229 315	195 811
		356 962	331 511

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad installation av säkerhetsdörrar, postboxar samt nytt låssystem. Fortsatt renovering av tvättstugan.

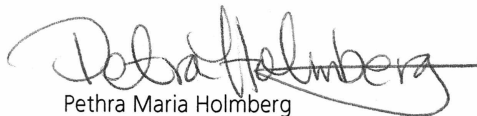
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 5 2021



Lars Mikael Augustinsson
Ordförande



Pethra Maria Holmberg
Sekreterare



Ingrid Maria Lindström
Kassör

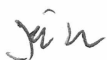


Hans-Erik Börjes
Ledamot



Annie Runhammar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Plantagegatan 3

Organisationsnummer 769608-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plantagegatan 3 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plantagegatan 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

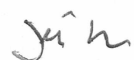
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 11/5 2021



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 740 000	1 702 705	1 706 000
Årsavgifter - lokaler	6 100	6 376	6 000
Hyror bostäder	327 000	333 345	322 000
Hyror lokaler momspliktiga	704 000	702 238	648 000
Hyesrabatt	0	-86 300	0
Värmeintäkter	17 000	3 315	17 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 489	0
Öresutjämning	0	-35	0
Extra statligt stöd	0	44 232	0
Övriga intäkter	0	348	0
	2 794 100	2 713 712	2 699 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-4 101	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-15 019	0
Snöröjning/sandning	0	-602	0
Städning enligt beställning	-25 000	-24 558	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-5 678	-6 000
Hissbesiktning	-6 000	-3 195	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-2 824	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-70	-1 000
Sopphantering	0	0	-21 000
Gård	-3 000	-633	-2 000
Serviceavtal	-38 000	-33 537	-38 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 792	-4 000
Brandskydd	-4 000	-2 158	-2 000
	-95 000	-97 165	-104 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-165 000	-2 060	-154 000
Hyeslägenheter	0	-9 918	0
Lokaler	0	-25 366	0
Tvättstuga	0	-13 139	0
Vind	0	-3 402	0
Entré/trapphus	0	-3 485	0
Lås	0	-178	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 333	0
Ventilation	0	-7 957	0
Elinstallationer	0	-21 754	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 611	0
Hiss	0	-3 624	0
Tak	0	-30 217	0
Balkonger/altaner	0	-3 739	0
	-165 000	-143 782	-154 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-600 000	0	0
Lokaler	0	-58 891	0
Tvättstuga	-300 000	0	-300 000
Lås	-600 000	0	0
VVS	0	-22 972	0
	-1 500 000	-81 863	-300 000

Taxebundna kostnader			
El	-89 000	-73 163	-87 000
Värme	-197 000	-162 450	-210 000
Vatten	-84 000	-86 401	-83 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-35 655	-38 000
	-411 000	-357 670	-418 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-87 000	-50 612	-73 000
Samfällighetsavgift	-100 000	-95 000	-67 000
Kabel-TV	-157 000	-153 495	-156 000
Bredband	-4 000	-3 472	-3 000
	-348 000	-302 579	-299 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-108 000	-109 950	-107 906
	-108 000	-109 950	-107 906
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 145	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-47 239	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 712	-15 000
Föreningskostnader	-6 000	-430	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-500	-1 000
Förvaltningsarvode	-217 000	-209 797	-211 000
Administration	-5 000	-3 863	-5 000
Konsultarvode	0	-17 172	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-449	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 760	-6 000
	-253 000	-302 517	-251 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-60 000	-51 000
Övriga arvoden	-15 000	-5 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-12 660	-21 000
	-87 000	-77 660	-82 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-435 000	-434 845	-435 000
Förbättringar	-87 000	-86 749	-87 000
Inventarier	-18 000	-17 729	-18 000
	-540 000	-539 323	-540 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 507 000	-2 012 509	-2 255 906
RÖRELSERESULTAT	-712 900	701 203	443 094
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-397 000	-287 961	-397 000
Räntekostnader skattekonto	0	-11	0
	-397 000	-287 916	-397 000
RESULTAT	-1 109 900	413 287	46 094

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