



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 Sången i Västra Eriksberg

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Björn Mikael Andersson	Ledamot
Hiie Luule Hagberg	Ledamot
Ulla Birgitta Johansson	Ledamot
Toni Peter Koutonen	Ledamot

Dawit Holmström	Suppleant
Leif Marcus Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl Jonas Lennart Hann	Ordinarie Extern	Frejs AB
-------------------------	------------------	----------

Valberedning

Berivan Alcén Baban
Sahar Nordström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

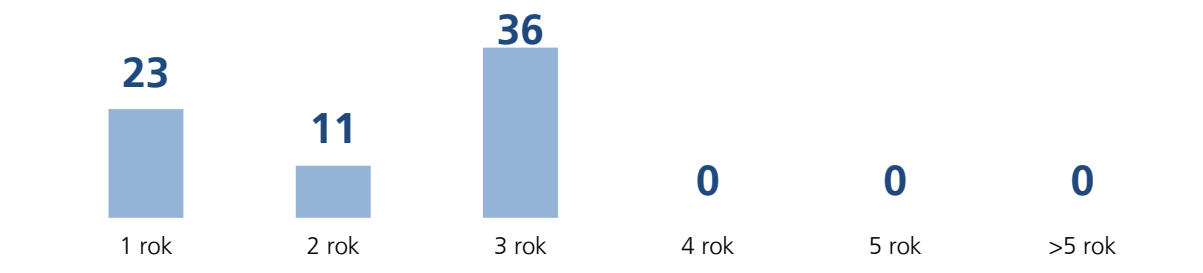
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 4 081 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sannegården 77:2

Kommentar

Föreningen har 2010-09-28
förvärvat fastigheten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Årlig statusbedömning	2019 - 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

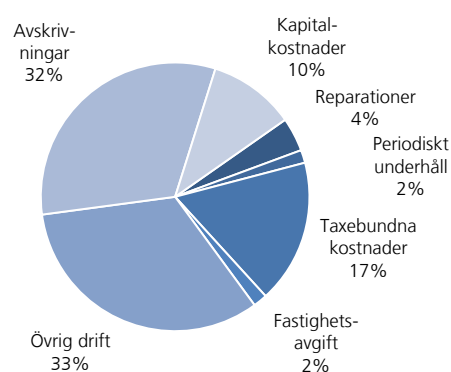
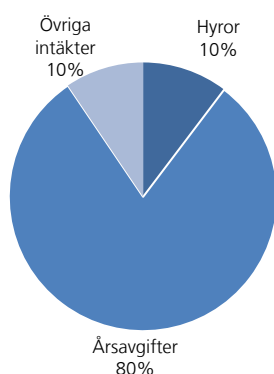
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 895 260	2 326 251
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 040 786	3 030 889
Finansiella intäkter	35	82
Ökning av kortfristiga skulder	97 854	170 197
	3 138 675	3 201 168
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 665 823	1 696 935
Finansiella kostnader	301 405	360 656
Ökning av kortfristiga fordringar	4 476	47 352
Minskning av långfristiga skulder	527 216	527 216
	2 498 920	2 632 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 535 015	2 895 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	639 755	569 009

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

- Vi har haft 10 styrelsemöten, som hållits i tur och ordning hos respektive ledamot för att hålla föreningens kostnader nere.
- Ett utvecklingssamtal ägde rum den 3 maj 2019.
- En av våra ledamöter lämnade styrelsen på grund av flytt.
- Styrelsearvodet höjdes från SEK 70.000 till SEK 105.000 (beräknat på 70 lägenheter x 1500:-) enligt stämmobeslut.
- Hemsidan har haft 22.144 besökare under 2019 (jmf. 10.685 2018).

Kostnadsfria kurser anordnade av Bostadsrätterna/Handelsbanken/SBC:

- Två styrelseledamöter deltog i kursen "Vad händer vid förverkande".
- En styrelseledamot deltog på Fastighetsmässan.
- Tre styrelseledamöter deltog på Handelsbankens informationsmöte
- Två styrelseledamöter deltog på Handelsbankens företagsdag
- Två styrelseledamöter deltog i kursen "Uthyrning i andra hand"
- Tre styrelseledamöter deltog i kursen "Bättre kommunikation, mindre konflikt"
- Fyra styrelseledamöter deltog på SBS:s minimässa

Lägenheterna

- En lägenhet i 86:an och två lägenheter i 88:an hyrs ut i andrahand vid årets slut.
- Styrelsen har utfört kontroll av lägenhet vid flytt, för att se att inga skador har uppkommit som berör föreningen. 11 sådana besiktningar har utförts under året.
- Många har problem med fönstren. Styrelsen har försökt att få till en allmän anmälan mot fönsterleverantören.

Trapphusen

- Trapphusen dekoreras med tomtar m m under juletid.
- Portkoden har bytts ut.
- Styrenheterna har åtgärdats i 90:an och 94:an.
- 92:ans portdörr krossades och polisanmälades.

Garaget

- Garageportens motor ligger som ett garantiärende hos Visan.
- Konstruktionsfelet i garaget har anmälts till JM, på grund av vattenansamling i garaget. Enligt föreskrifterna har en konsult kontaktats, som hjälper oss att driva ärendet vidare.
- Fem står i kö för att få garageplats i slutet av året.

Balkong/uteplatser

- Ingen inglasning kan utföras av balkong/uteplats om det saknas tak ovanför, då ingen godkänd konstruktionslösning finns tillgänglig.

Soprummet

- Soprummets golv har skurats och rören har rengjorts i soprummet.

Gården

- Gran och medlemmarnas skräp forslades bort i januari.
- Kättingarna vid gungorna har åtgärdats.
- Rökförbud gäller sedan 1 juli 2019 på lekplatsen/gården.
- Ny spann för aska vid grillen har köpts in.
- Ny lyktstolpe har satts upp på gården.

Trivsel- och trädgårdsgruppen

- En sommarfest anordnades av Trivselgruppen i augusti. En trevlig julfest med glögg, sötsaker och pepparkakor anordnades vid invigningen av granen i december. Gården/gångarna har dekorerats med fina krukor och växter.

Andra föreningar

- Vi har haft två möten med vår grannförening Brf. Visan.
- Vi är medlemmar i Bostadsrätterna, där styrelsen och medlemmarna kan bl.a. få gratis juridisk hjälp och många tips och råd.

Övrigt

- En bostadsrättsinnehavare har olovligt satt upp en luftvärmepump på fasaden. Bostadsrättsinnehavaren överklagade Tingsrättens beslut till Hovrätten, som i sin tur meddelade att inte gå vidare med ärendet. Ärendet ligger nu återigen hos Kronofogden för att bostadsrättsinnehavaren ska betala de kostnader som uppstod för att återställa fasaden. Ärendet har nu kostat föreningen över SEK 60.000, genom att ett juridiskt ombud har anlåtats. Försäkringsbolaget har kontaktats. Ärendet pågår fortfarande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 695	7 824	7 953	8 083
Elkostnad/m ² totalyta	39	36	38	36
Värmekostnad/m ² totalyta	50	59	56	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	26	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	88	99	171
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	44	260	-29
Nettoomsättning (tkr)	3 028	3 026	3 030	3 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 081 m² bostäder.

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	74 995 000	0	0	74 995 000
Upplåtelseavgifter	43 205 000	0	0	43 205 000
Fond för yttre underhåll	1 795 780	122 430	0	1 673 350
S:a bundet eget kapital	119 995 780	122 430	0	119 873 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-815 955	-122 430	43 804	-737 329
Årets resultat	145 892	145 892	-43 804	43 804
S:a ansamlad förlust	-670 063	23 462	0	-693 525
S:a eget kapital	119 325 717	145 892	0	119 179 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	145 892
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-693 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 430
summa balanserat resultat	-670 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-204 085
av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 538
att i ny räkning överförs	-830 610

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 027 780	3 025 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 006	5 296
Summa rörelseintäkter		3 040 786	3 030 889

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-962 736	-927 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 706	-681 178
Personalkostnader	Not 6	-141 381	-88 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-927 701	-929 576
Summa rörelsekostnader		-2 593 524	-2 626 511

RÖRELSERESULTAT

447 262 **404 378**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 405	-360 656
Summa finansiella poster		-301 370	-360 574

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

145 892 **43 804**

ÅRETS RESULTAT

145 892 **43 804**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	147 902 482	148 830 183
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 902 482	148 830 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 902 482	148 830 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 472	4 757
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 582 211	2 941 695
Summa kortfristiga fordringar		3 590 683	2 946 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 590 683	2 946 452
SUMMA TILLGÅNGAR		151 493 165	151 776 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 795 780	1 673 350
Summa bundet eget kapital		119 995 780	119 873 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-815 955	-737 329
Årets resultat		145 892	43 804
Summa fritt eget kapital		-670 063	-693 525
SUMMA EGET KAPITAL		119 325 717	119 179 825
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 451 284	31 403 300
Summa långfristiga skulder		20 451 284	31 403 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 952 216	527 416
Leverantörsskulder		216 228	171 168
Skatteskulder		94 920	92 750
Övriga skulder		14 949	11 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	437 851	390 376
Summa kortfristiga skulder		11 716 164	1 193 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 493 165	151 776 635

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	Fullt avskriven	7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 439 602	2 439 602
Hyror parkering	5 700	3 800
Hyror garage	307 603	306 850
Kabel-TV intäkter	168 000	168 000
Bredbandsintäkter	15 960	15 960
Vattenintäkter	13 906	14 280
Varmvattenintäkter	76 974	77 063
Öresutjämning	36	39
	3 027 780	3 025 593

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	11 171	5 296
Övriga intäkter	1 835	0
	13 006	5 296

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 044	10 720
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 285	6 898
	Snöröjning/sandning	6 907	15 129
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 923
	Gemensamma utrymmen	800	22 579
	Gård	7 622	298
	Serviceavtal	132 169	97 006
	Förbrukningsmateriel	7 851	11 152
	Teleport/hissanläggning	0	14 040
	Brandskydd	21 975	12 004
		181 652	212 749
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 031
	Entré/trapphus	18 089	0
	Lås	3 294	895
	VVS	10 370	2 963
	Värmeanläggning/undercentral	25 085	2 363
	Ventilation	41 934	35 531
	Elinstallationer	2 736	2 738
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 584	5 055
	Mark/gård/utemiljö	0	5 138
	Vattenskada	0	2 380
		117 091	58 094
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	43 538	0
		43 538	0
	Taxebundna kostnader		
	El	159 177	145 393
	Värme	204 860	241 342
	Vatten	134 937	106 823
	Sophämtning/renhållning	0	45 955
	Grovsopor	2 967	1 595
		501 941	541 108
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 156	35 039
	Samfällighetsavgift	30 197	33 355
		70 353	68 394
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 160	46 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	962 736	927 104

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 819	6 432
	Tele- och datakommunikation	186 011	239 172
	Juridiska åtgärder	7 734	87 392
	Inkassering avgift/hyra	9 019	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 688	19 188
	Föreningskostnader	3 340	3 718
	Styrelseomkostnader	5 391	3 337
	Fritids- och trivselkostnader	4 133	1 854
	Förvaltningsarvode	310 960	301 552
	Administration	6 242	7 004
	Konsultarvode	1 889	4 745
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
		561 706	681 178
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 500	69 000
	Sociala kostnader	32 881	19 652
		141 381	88 652
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	927 701	927 701
	Inventarier	0	1 875
		927 701	929 576

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 700 000	153 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	153 700 000	153 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 869 817	-3 942 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 701	-927 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 797 518	-4 869 817
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 902 482	148 830 183
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	38 000 000
		140 000 000	108 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	108 000 000
		140 000 000	108 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-10 277
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 152
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	47 196	46 435
	Klientmedel hos SBC	3 535 015	2 895 260
		3 582 211	2 941 695
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 673 350	1 346 835
	Reservering enligt stadgar	122 430	326 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 795 780	1 673 350

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	10 414 453	10 585 417	2022-01-30
Handelsbanken	1,000 %	10 384 047	10 560 299	2021-01-30
Handelsbanken	1,000 %	10 605 000	10 785 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 403 500	31 930 716	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 952 216	-527 416	
		20 451 284	31 403 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 767 420 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	105 000	70 000
Sociala avgifter	32 991	21 994
Ränta	35 369	57 629
Avgifter och hyror	264 491	240 753
	437 851	390 376

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Filterbyte kommer att ske under våren.

Bortforsling av gran och skräp ägde rum i januari.

Portkoden byts ut varje år.

Cykelinventering kommer att genomföras i vår.

Sanden kommer att bytas ut i sandlådan.

Jordförbättring för gårdsväxterna och häckarna kommer att ske.

Omförhandling av lånet på 10.605.000 kr kommer att ske och det ska inte återbetalas.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 4 2020



Björn Mikael Andersson
Ledamot



Hiie Luule Hagberg
Ledamot



Ulla Birgitta Johansson
Ledamot



Toni Peter Koutonen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Karl Jonas Lennart Hann
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg
Org.nr 769622-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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



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 Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 29 april 2020



Jonas Hann
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