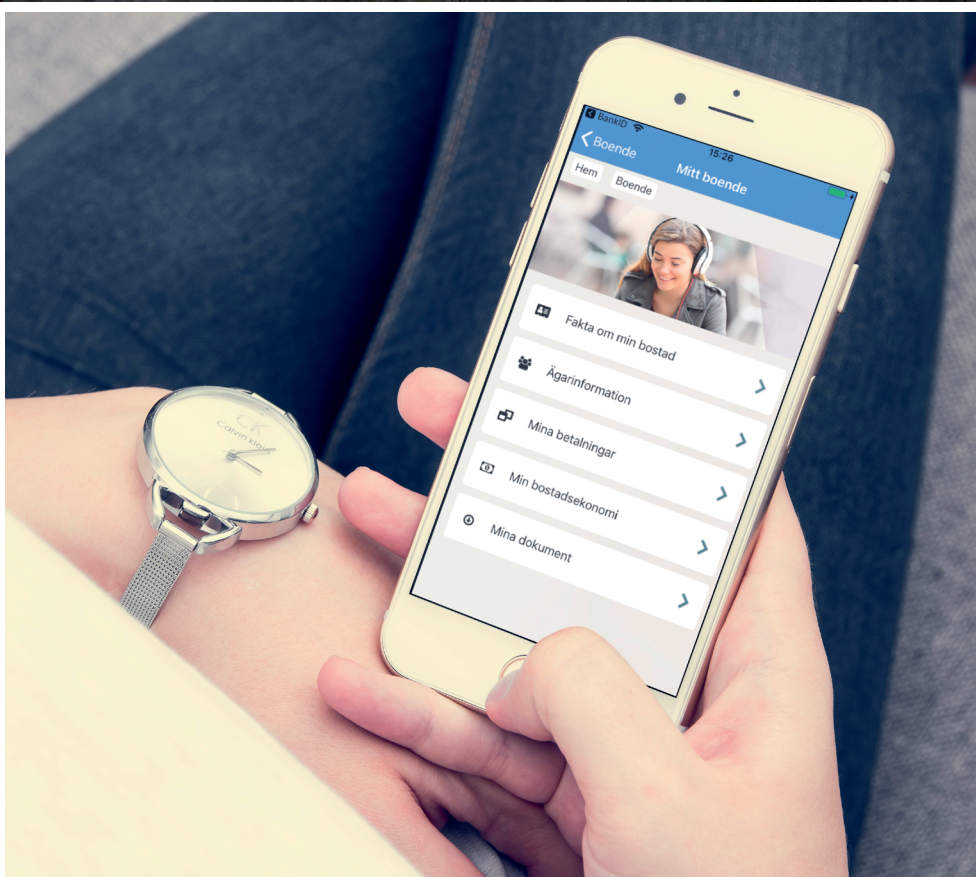




Varsågod!

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 Spårvagnen i Gårda

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 2019 och 2049.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-21 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 Samfälligheten Venus Norra. Föreningens andel är 16,27 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården, miljöhuset samt garage.

Styrelsen

Andrzej Brud	Ordförande
Håkan Bergqvist	Ledamot
Evelina Holm	Ledamot
Siv Ljung	Ledamot
Richard Peters	Ledamot
Mikael Begger	Suppleant
Jarl Klinthov	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
--------------------	------------------	------

Valberedning

Steven Gladh
Göran Sandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 71:7	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

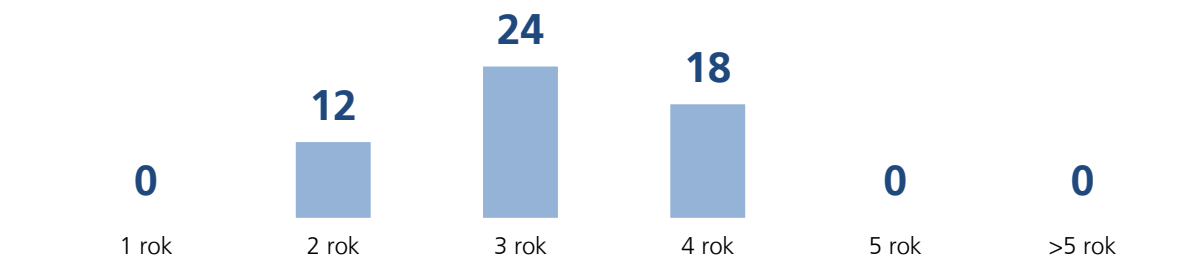
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 397 m², varav 4 397 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningen förfogar över 34 garageplatser inomhus
Föreningen förfogar över 1 inhägnad garageplats inomhus för 3 motorcyklar

Kommentar

Föreningen hyr garageplatserna av Samfälligheten Venus Norra
Föreningen hyr garageplatserna av Samfälligheten Venus Norra

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2017

Planerat underhåll	År
Uppdatering av port- passagesystem	2022
Byte av styr- och reglerutrustning för fjärrvärme och varmvatten	2022
Byte av cirkulationspump och ventiler för värme och varmvatten	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (underleverantör Esplanad Förvaltning AB)
Tv	Comhem AB
Underhåll avloppsledningar.	Cleanpipe AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Periodisk rengöring av soprum och sopkärl.	Special Rengöringar AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
El	Göteborgs Energi AB
Trapphusstädning	Rent Kontor AB

Föreningens ekonomi

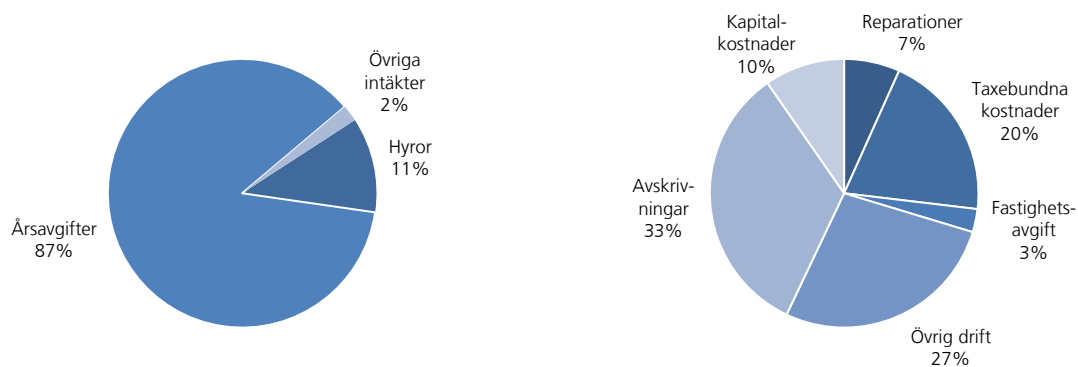
Föreningens styrelse beslutade under hösten 2019 att binda två av föreningens lån med rörlig ränta till 5-års lån. I samband med beslutet togs fram en översiktlig flerårsbudget för att långsiktigt planera föreningens ekonomi och utrymmet för amorteringar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	708 824
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 586 693
Finansiella intäkter	5
Minskning kortfristiga fordringar	34 366
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	269 617
	3 890 680
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 532 275
Finansiella kostnader	259 631
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	1 995 750
	3 787 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	811 848
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 024

*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

En årlig teknisk fastighetsbesiktning genomfördes i september 2019.

Under slutet av april anordnades en gemensam städdag då de gemensamma utrymmen som trapphus, källar- och förvaringsutrymmen städades.

Samtliga lysrörlampor i belysningsarmaturer i trapphusen utbyttes till LED-ljuskällor under november 2019.

Årlig brandskyddskontroll har genomförts.

Brandvarnarna i lägenheterna har uppnått sin tekniska livslängd och styrelsen har beslutat att byta ut samtliga brandvarnare till nya med förväntat livslängd på ca 10 år. Arbetet genomfördes i december 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	706	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 636	8 090	8 825	9 174
Elkostnad/m ² totalyta	20	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	66	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	0	0	0
Soliditet (%)	77	76	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	901	1 057	807	1 080
Nettoomsättning (tkr)	3 516	3 515	3 509	3 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 397 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	110 105 000	0	0	110 105 000
Fond för yttre underhåll	1 798 151	200 000	0	1 598 151
S:a bundet eget kapital	111 903 151	200 000	0	111 703 151
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 055 321	-200 000	1 057 816	3 197 505
Årets resultat	900 521	900 521	-1 057 816	1 057 816
S:a fritt eget kapital	4 955 842	700 521	0	4 255 321
S:a eget kapital	116 858 993	900 521	0	115 958 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	900 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 255 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	4 955 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>4 955 842</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 515 733	3 525 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 960	3 060
Summa rörelseintäkter		3 586 693	3 528 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 226 997	-1 048 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 948	-202 873
Personalkostnader	Not 6	-73 330	-64 258
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-894 270	-894 270
Summa rörelsekostnader		-2 426 545	-2 210 083
RÖRELSERESULTAT		1 160 148	1 318 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 631	-260 904
Summa finansiella poster		-259 627	-260 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		900 521	1 057 816
ÅRETS RESULTAT		900 521	1 057 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 228 643	151 118 900
Inventarier	Not 9	16 054	20 067
Summa materiella anläggningstillgångar		150 244 697	151 138 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 244 697	151 138 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		310	70
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	797 817	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 251	73 554
Summa kortfristiga fordringar		833 378	73 701
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 804	708 824
Summa kassa och bank		17 804	708 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		851 183	782 524
SUMMA TILLGÅNGAR		151 095 880	151 921 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 105 000	110 105 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 798 151	1 598 151
Summa bundet eget kapital		111 903 151	111 703 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 055 321	3 197 505
Årets resultat		900 521	1 057 816
Summa fritt eget kapital		4 955 842	4 255 321
SUMMA EGET KAPITAL		116 858 993	115 958 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 976 000	35 539 098
Summa långfristiga skulder		31 976 000	35 539 098
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 600 000	32 652
Leverantörsskulder		89 358	45 147
Skatteskulder		110 798	71 577
Övriga skulder		0	5 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	460 730	269 169
Summa kortfristiga skulder		2 260 886	423 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 095 880	151 921 491

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 105 450	3 105 432
Hysesbortfall	0	-12 800
Hyrer garage	410 300	422 400
Överlåtelse	0	5 672
Pantsättning	0	4 998
Öresutjämning	-17	3
	3 515 733	3 525 705

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	57 587	0
Övriga intäkter	13 373	3 060
	70 960	3 060

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	61 400
	Städning entreprenad	56 931	73 324
	Mattvätt/Hyrmattor	18 750	0
	Hissbesiktning	3 569	16 282
	Serviceavtal	15 483	0
	Förbrukningsmateriel	243	0
	Störningsjour och larm	750	0
	Brandskydd	21 480	0
		117 205	151 006
	Reparationer		
	Lås	10 006	11 701
	Installationer	0	3 200
	VVS	13 610	6 698
	Värmeanläggning/undercentral	8 480	7 378
	Ventilation	2 310	38 081
	Elinstallationer	47 339	2 826
	Hiss	18 490	15 362
	Mark/gård/utemiljö	0	3 448
	Skador/klotter/skadegörelse	51 128	0
	Vattenskada	29 659	0
		181 022	88 694
	Taxebundna kostnader		
	El	86 575	86 052
	Värme	291 005	337 315
	Vatten	86 214	85 119
	Sophämtning/renhållning	76 861	75 141
		540 656	583 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 911	38 841
	Samfällighetsavgift	202 335	96 860
	Kabel-TV	53 896	53 555
	Bredband	6 615	0
		313 758	189 256
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 358	36 099
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 226 997	1 048 681

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	463	0
	Tele- och datakommunikation	0	7 433
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 759	18 500
	Föreningskostnader	625	0
	Fritids- och trivselkostnader	259	0
	Förvaltningsarvode	163 832	131 848
	Förvaltningsarvoden övriga	7 763	18 277
	Administration	3 513	1 970
	Korttidsinventarier	2 990	2 345
	Konsultarvode	23 013	22 500
		231 948	202 873

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 400	50 104
	Sociala kostnader	8 930	14 154
		73 330	64 258
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	890 256	890 256
	Inventarier	4 013	4 013
		894 270	894 270
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 800 000	157 800 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	157 800 000	157 800 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 681 100	-5 790 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-890 256	-890 256
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 571 357	-6 681 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 228 643	151 118 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	51 000 000
		149 000 000	129 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	129 000 000
		149 000 000	129 000 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 134	40 134
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 134	40 134
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 067	-16 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 013	-4 013
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 080	-20 067
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 054	20 067

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 774	77
	Klientmedel hos SBC	794 043	0
		797 817	77

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	21 700	20 531
	Kabel-TV	13 551	13 472
	Förutbetald driftkostnader	0	39 550
		35 251	73 554

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 598 151	1 398 151
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 798 151	1 598 151

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,690 %	11 995 363	13 093 565	2024-10-16
Nordea	0,690 %	11 220 632	11 918 180	2024-10-16
Handelsbanken	0,930 %	10 360 005	10 560 005	2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		33 576 000	35 571 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 600 000	-32 652	
		31 976 000	35 539 098	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 576 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	8 827	16 144
Värme	38 798	78 403
Vatten	15 991	15 000
Sophämtning	0	10 700
Extern revisor	0	12 000
Arvoden	57 900	56 000
Sociala avgifter	18 192	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 805
Ränta	30 258	33 807
Avgifter och hyror	290 764	3 310
	460 730	269 169

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. Inga större underhållsarbeten är planerade för det kommande året.

Styrelsens underskrifter

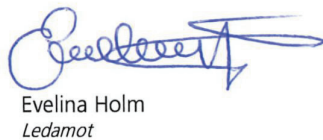
GÖTEBORG den 25 / 05 2020



Andrzej Brud
Ordförande



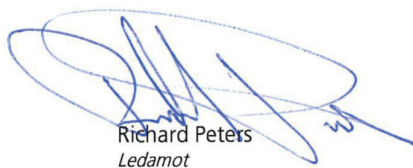
Håkan Bergqvist
Ledamot



Evelina Holm
Ledamot



Siv Ljung
Ledamot



Richard Peters
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spårvagnen i Gårda, org. nr 769614-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårvagnen i Gårda för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spårvagnen i Gårda för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den 1 juni 2020

KPMG AB


Anna Christiansson
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