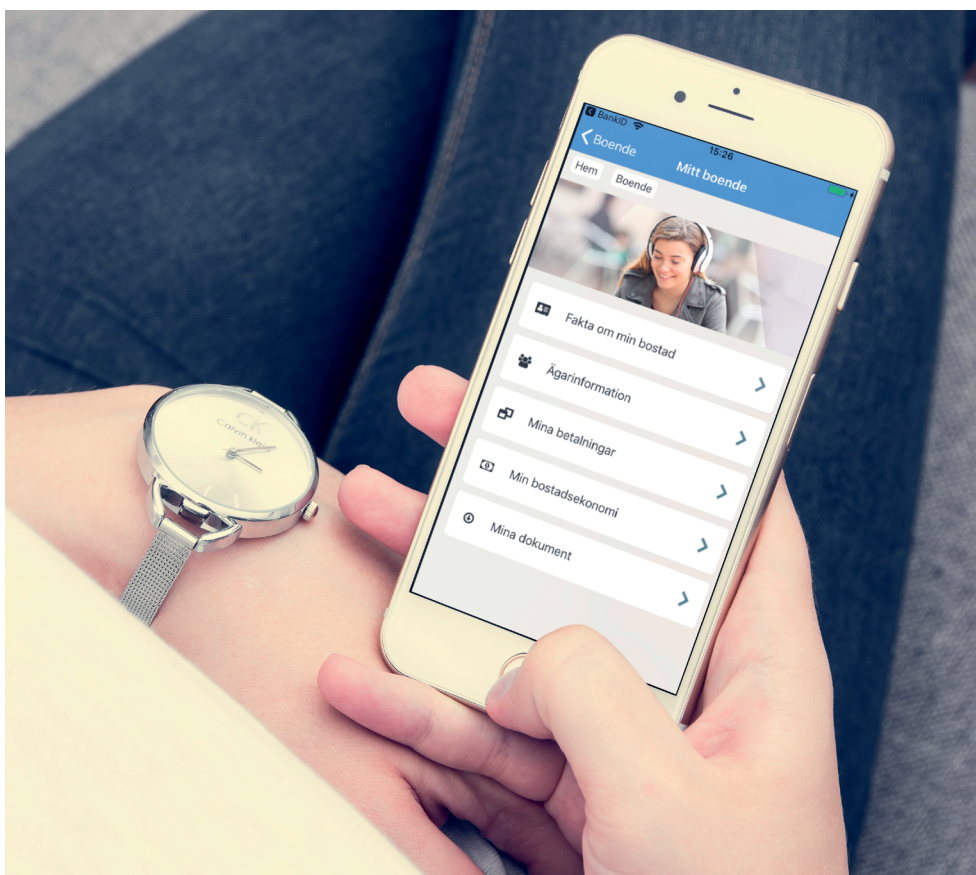




Varsågod!

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 Citadellet

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 2006 och 2053.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Chauffören Samfällighet GA1. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar yttre miljö och kabel-Tv (Comhem).

Styrelsen

Eva-Maj Andersson	Ordförande
Bo Andersson	Vice ordförande
Bo Larsson	Ledamot
Henry Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alf Henry Valdemar Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	ÖrhlingsPriceWaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	--------------------------------------

Valberedning

Britt-Marie Gravesen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Chauffören 8	2006	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

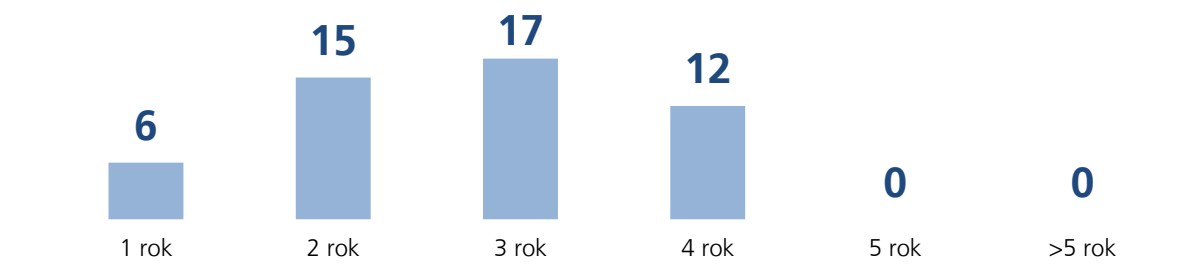
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 026 m², varav 4 026 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage 2 plan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ledlampor	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Utredning behov av spolning	2020
Utvändig upprustning/målning	2020
Fläktrum	2023
Målning, fasadtvätt mm	2024
OVK	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tillsyn Hissar	Kone
Besiktning hissar	Inspecta
Ansvar för ledningsnät	Kungälv's Energi
Städning trapphus mm	SBC

Övrig information

Förening har förlängt grönt el-avtal till slutet 2020

Avsättning till underhållsfond oförändrad 35:-/m² och år

Securitas bevakar Elsa Lills gata, till vår belåtenhet.

Bom uppsatt vid infart Trollhättevägen, vilket avstänger genomfart genom gatan

GA 2 bildats och kostnader för Elsa Lills gata fördelas, bla skötsel och belysning

Eftersom vi bytt ut till Ledbelysning även utomhus har kostnaderna halverats

Våra banklån har skrivits om och räntekostnaderna har markant gått ner, varvid ingen hyreshöjning 2020

Föreningen kommer delvis att amortera av ett banklån som förfaller 2020

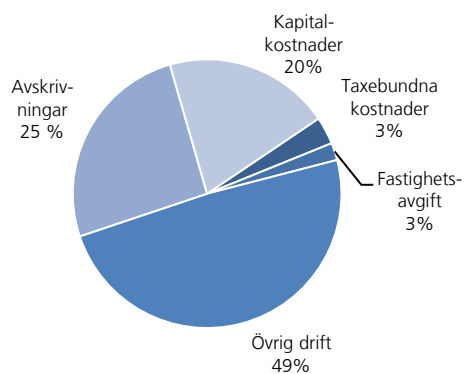
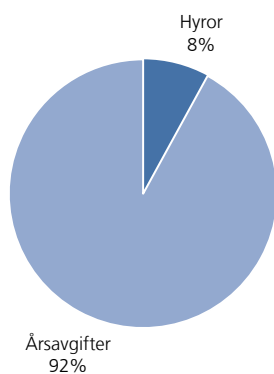
Föreningens ekonomi

I dagslägen intern flerårsbudget

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 450 116	4 065 608
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 347 142	3 362 053
Finansiella intäkter	2 397	12 828
Ökning av kortfristiga skulder	402 636	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	54 686
	3 752 176	3 429 567
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 828 357	1 866 473
Finansiella kostnader	656 855	695 183
Ökning av kortfristiga fordringar	51 584	0
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	243 404
	2 776 796	3 045 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 425 496	4 450 116
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	975 380	384 508

*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

Vi har haft 2 gemensamma träffar. Vår och advent med fika och gemenskap för boende.

9 styrelsemöte, extramöten vid behov.

Information delats ut till samtliga 4 ggr/år

Brandöversyn gjorts

Besiktning av tak, skyddade 10 år fram

Samtliga utomhusdörrar justerats

Ovk har genomförts i samtliga lägenheter

Spolning och filmning av stammar och filmning i några lägenheter

Ledlampor installerats i samtliga utomhusbelysning

Ideellt arbete har gjort att vår gård utsmyckats med blommor, skräpplockning extra underhållande städning i soprum

Som ni vet - STORT TACK till alla medverkande, detta är ovärderligt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	763	738	738
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 594	10 654	10 713	10 773
Elkostnad/m ² totalyta	9	10	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	173	173	252
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	-30	285	-1
Nettoomsättning (tkr)	3 341	3 349	3 243	3 238

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 026 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	40 011 000	0	0	40 011 000
Upplåtelseavgifter	22 619 000	0	0	22 619 000
Fond för yttre underhåll	1 072 367	121 000	0	951 367
S:a bundet eget kapital	63 702 367	121 000	0	63 581 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 286 634	-121 000	-29 673	1 437 307
Årets resultat	21 430	21 430	29 673	-29 673
S:a fritt eget kapital	1 308 064	-99 570	0	1 407 634
S:a eget kapital	65 010 431	21 430	0	64 989 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 407 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat	1 308 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 308 064
----------------------------------	------------------

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	3 340 912	3 348 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 230	13 113
Summa rörelseintäkter		3 347 142	3 362 053
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 590 422	-1 534 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 628	-221 653
Personalkostnader	Not 6	-123 307	-110 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-842 898	-842 898
Summa rörelsekostnader		-2 671 255	-2 709 371
RÖRELSERESULTAT		675 887	652 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 397	12 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 855	-695 183
Summa finansiella poster		-654 458	-682 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 430	-29 673
ÅRETS RESULTAT		21 430	-29 673

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	102 916 713	103 759 611
Summa materiella anläggningstillgångar	102 916 713	103 759 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	102 916 713	103 759 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund-avgifts- och hyresfordringar	0	1 688
Avgifts- och hyresfordringar	550	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 508 806	133 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	30 357
Summa kortfristiga fordringar	5 509 356	165 928
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 435	4 325 901
Summa kassa och bank	9 435	4 325 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 518 792	4 491 828
SUMMA TILLGÅNGAR	108 435 505	108 251 439

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 630 000	62 630 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 072 367	951 367
Summa bundet eget kapital		63 702 367	63 581 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 286 634	1 437 307
Årets resultat		21 430	-29 673
Summa fritt eget kapital		1 308 064	1 407 634
SUMMA EGET KAPITAL		65 010 431	64 989 001
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder kreditinstitut		0	42 652 000
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 671 000	0
Summa långfristiga skulder		29 671 000	42 652 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder kreditinstitut		0	240 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 981 000	0
Leverantörsskulder		301 064	3 392
Skatteskulder		184 846	176 416
Övriga skulder		0	8 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 164	182 266
Summa kortfristiga skulder		13 754 074	610 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 435 505	108 251 439

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 074 639	3 074 580
Årsavgifter - bortfall	0	-1 100
Hyrer garage	266 200	275 460
Öresutjämning	73	0
	3 340 912	3 348 940

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga ersättningar	0	6 145
Fakturerade kostnader	0	180
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 237
Återbäring försäkringsbolag	4 261	0
Övriga intäkter	1 969	0
Övriga rörelseintäkter	0	551
	6 230	13 113

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	46 992	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 384	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	91 875	0
	Obligatoriska besiktningar	0	26 083
	Hissbesiktning	3 464	0
	Gård	909	0
	Serviceavtal	22 260	0
	Förbrukningsinventarie	0	1 160
	Förbrukningsmateriel	409	0
	Teleport/hissanläggning	870	0
		171 163	27 243
	Reparationer		
	Reparationer	0	22 262
	Entré/trapphus	3 300	0
	Lås	16 733	0
	VVS	6 976	0
	Elinstallationer	5 864	0
		32 873	22 262
	Periodiskt underhåll		
	Underhåll	0	386 660
	Elinstallationer	-10 557	0
		-10 557	386 660
	Taxebundna kostnader		
	Fastighetsel	0	39 881
	El	37 248	0
	Sophantering och återvinning	0	75 993
	Sophämtning/renhållning	72 138	0
		109 386	115 874
	Övriga driftkostnader		
	Försäkringspremie	0	42 609
	Försäkring	78 377	0
	Samfällighetsavgift	1 113 092	851 040
	Förvaltningsarvode drift	0	100 857
		1 191 469	994 506
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 088	88 758
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 590 422	1 534 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	918	0
	Tele- och datakommunikation	5 939	0
	Juridiska kostnader	0	993
	Pantförskrivnings-överlåtelseavgifter	0	8 875
	Arvode, yrkesrevisor	0	18 012
	Revisionsarvode extern revisor	3 538	0
	Föreningskostnader	3 053	0
	Fritidsmedel	0	4 576
	Fritids- och trivselkostnader	1 871	0
	Förvaltningsarvode administration	0	75 083
	Förvaltningsarvode	62 484	0
	Övriga förvaltningsarvoden	7 188	3 000
	Lokalkostnader	0	800
	Kontorsmateriel	0	2 557
	Telefon och porto	0	3 850
	Bankkostnader	0	2 150
	Övriga externa kostnader	0	900
	Administration	29 637	0
		114 628	120 796

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvoden	0	91 000
	Styrelse och internrevisor	107 910	0
	Övriga kostnadsersättningar	0	500
	Sociala kostnader	15 397	18 874
		123 307	110 374

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Avskrivning Byggnader	0	832 742
	Byggnad	832 742	0
	Avskrivning Markanläggningar	0	10 156
	Markanläggning	10 156	0
		842 898	842 898

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 905 116	0
	Byggnader	0	95 002 000
	Markanläggning	0	203 116
	Utgående anskaffningsvärde	108 905 116	108 905 116
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 145 505	0
	Byggnader	0	-4 241 671
	Markanläggning	0	- 60 936
		-5 145 505	-4 302 607
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 898	0
	Årets avskrivning byggnader	0	-832 742
	Årets avskrivning markanläggningar	0	- 10 156
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 988 403	-5 145 505
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 916 713	103 759 611
	Byggnader	0	89 927 587
	Mark	0	13 700 000
	Markanläggningar	0	132 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 700 000	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	48 573 050
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	12 017 730
		72 400 000	60 590 780
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 400 000	60 590 780
		72 400 000	60 590 780

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	90 061	9 668
	Klientmedel hos SBC	5 416 060	124 215
	Fordringar	2 685	0
		5 508 806	133 883

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	0	29 534
	Telia	0	823
		0	30 357

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	951 367	1 217 027
	Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-386 660
	Vid årets slut	1 072 367	951 367

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,920 %	12 441 000	12 521 000	2024-09-28
	SEB	1,740 %	12 821 000	12 901 000	2020-11-28
	SEB	1,250 %	17 390 000	17 470 000	2021-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		42 652 000	42 892 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 981 000	-240 000	
			29 671 000	42 652 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 652 000 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	46 072 000	46 072 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna elkostnader	0	6 269
	Upplupna kostnader för renhållning	0	2 013
	Upplupna revisorsarvoden	0	17 700
	Upplupna räntekostnader	0	9 347
	Ränta	5 626	0
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	124 215
	Avgifter och hyror	281 538	0
	Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 722
		287 164	182 266

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

År 2020 - Målning Sop/Cykelrum

År 2022 - Fasadarbeten och Målning

År 2023 - Takplåt rengöring Sop/Cykel

År 2024 - Fasader, målning, lagning, tvätt, vindskivor mm

År 2025 - Inga planerade arbeten

Nästkommande års arbeten ligger på år 2028

Styrelsens underskrifter

KUNGÄLV den 11 / 5 2020


Eva-Maj Andersson
Ordförande


Bo Andersson
Vice ordförande


Bo Larsson
Ledamot


Henry Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020
Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB


Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Citadellet, org.nr 716445-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Citadellet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Citadellet 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.

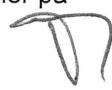
Grund för uttalanden

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





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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg 2020-05-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 074 000	3 074 639	3 074 000
Hyror garage	259 000	266 200	273 000
Öresutjämning	0	73	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 261	0
Övriga intäkter	0	1 969	0
	3 333 000	3 347 142	3 347 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-35 700
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-50 000	-46 992	-45 900
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-4 384	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-91 875	0
Hissbesiktning	0	-3 464	-26 500
Gård	-1 500	-909	0
Serviceavtal	-23 000	-22 260	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-409	0
Teleport/hissanläggning	-1 000	-870	0
	-84 500	-171 163	-108 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
Entré/trapphus	0	-3 300	0
Lås	0	-16 733	0
VVS	0	-6 976	0
Elinstallationer	0	-5 864	0
	-20 000	-32 873	-20 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	10 557	-10 000
	0	10 557	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-37 248	-50 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-72 138	-79 500
	-120 000	-109 386	-129 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-78 377	-43 000
Samfällighetsavgift	-800 000	-1 113 092	-781 000
	-850 000	-1 191 469	-824 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-91 000	-96 088	-90 700
	-91 000	-96 088	-90 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-918	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-5 939	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-3 538	-18 500
Föreningskostnader	-4 000	-3 053	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 871	-3 500
Förvaltningsarvode	-370 000	-62 484	-82 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 188	0
Administration	-5 000	-29 637	-9 500
Övriga driftskostnader	0	0	-1 000
	-409 000	-114 628	-122 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-92 910	-95 000
Övriga arvoden	0	-15 000	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-15 397	-29 000
	-124 000	-123 307	-124 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-833 000	-832 742	-833 000
Markanläggning	-10 000	-10 156	-10 000
	-843 000	-842 898	-843 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 541 500	-2 671 255	-2 271 300
RÖRELSERESULTAT	791 500	675 887	1 075 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 397	5 005
Låneräntor	-570 000	-655 469	-689 000
Räntekostnader skattekonto	0	-980	0
Övriga räntekostnader	0	-406	0
	-570 000	-654 458	-683 995
RESULTAT	221 500	21 430	391 705

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