



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 Redebacken

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 2016 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 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 Som 2010. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheterna förvaltar infarten till fastigheten.

Styrelsen

Claes-Göran Berg	Ordförande
Berit Baker	Ledamot
Catia Lopes	Ledamot
Marie Mattisson	Ledamot
Maja Wojtowicz	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Berit Baker, Claes-Göran Berg och Marie Mattisson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Chris Nettervik Carlsson

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Neil Baker

Sammanställande

Raimond Gustavsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Älvsborg 179:1	2009	Älvsborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

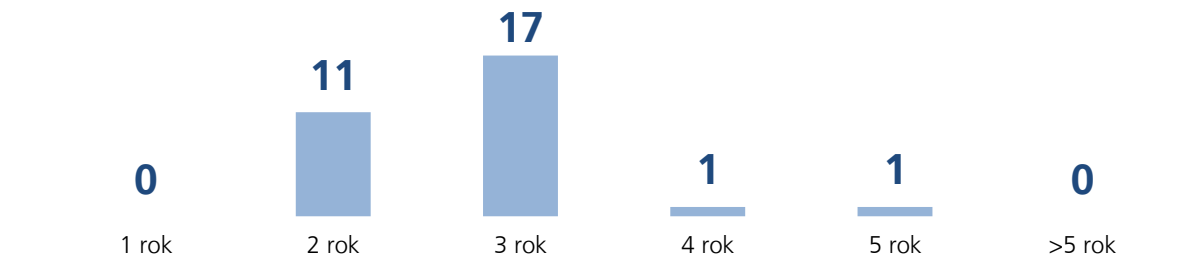
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 321 m², varav 2 321 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Älvsborg ga:147

Älvsborg ga:156

Älvsborg ga:155

Kommentar

Väg bakom skolan, andelstal för Brf: 30%
anordningar för färskvatten-, avlopps-, och dagvattenförsörjning och värme och teleserviser, kabel TV och gång- och transportvägar samt gemensam grönyta enligt karta (ytan utanför ingång förskola).
andelstal Brf: 88,24% (30/34)
Anordningar för färskvatten, avlopps- och dagvattenförsörjningar och teleserviser Andelstal Brf 33,33%

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdat fuktskada lgh 17	2019	
Nytt element lgh25	2019	
Renovering av stuprör.	2019	
Åtgärdat fuktskada Lgh 11	2018	Även stambyte
Stambyte Lgh 29-30	2018	
OVK	2018 - 2019	Klart hösten 2019
Brandtillsyn	2018	
Fönster byte isolering	2017	
Förstärkning av ytterdörr till cykelförrådet	2017	
Temporär lösning för balkongen läg 26-28	2016 - 2017	
Hastighetsdämpande åtgärder	2016	
Uppdatering av underhållsplan	2016	
Vattenskada lgh 25 åtgärdat	2016 - 2017	
Ny kyl och frys läg 23	2016	
Ventilationsjustering läg 7- 8	2016	
Belysning utanför lgh 1-2	2015	
Asfaltering utanför lgh 1-2	2015	
Yttsiktsrenovering av hyreslägenhet nr 23	2015	
belysning rundeln	2015	
utökad sopsortering	2015	glödlampor/batterier
Plantering av häck runt rundeln	2015	
Bytt lås i källare och soprum	2015	
Förstärkt dörren till förråd och styrelserum	2015	
Nya takfläktar	2015	6 st bytta
Ny torktumlare	2014	
Ny kyl/frys hyreslägenhet nr 4	2014	
Nya brevlådor	2014	
Yttsiktsrenovering av hyreslägenhet nr 23	2014 - 2015	
Ny fläkt i torkrummet	2014	
Ny ytterdörr läg nr 30	2013	
Stambyte läg nr 16	2013	
Nya köksfläktar hyreslägenheter	2013	Spjällfläktar
Fasadbelysning	2013	
Ny och säkrad el i hyreslägenheter	2013	
Nytt fönster badrum läg 16	2013	
Energideklaration	2013	Åtgärdsförslag utfärdat 2013-06-20, överförs till underhållsplanen
Utökad sopsortering	2013	2014 Glas och metall
Radonmätning	2013	
Värmeautomatluftare bytta	2013	
Installation av termostater 30 lägenheter	2012	
Fasadrenovering måleri	2012 - 2013	
Installation av tryckstyrd pump för värmesystemet.	2012	
Fönster utbyta på vissa läg, några temporärt lagade	2012 - 2013	Fönster och balkongdörrar som ej är bytta kommer att bytas våren 2017
Nya takfläktar	2011 - 2015	6 st bytta
Totalrenovering av tvättstuga, Byggande av cykelrum, spolning av avloppsstammar	2010	
Balkongrenovering	2010 - 2014	Beräknas färdigt våren 2014.

Planerat underhåll	År
Ny taktäckning och underlagspapp	2020
Stambyte/Relining?	2021- 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk adm	SBC
fastighetsförvaltning	
El, nät	Göteborgs Energi Nät AB
Konsumtionsel	Sala-Heby energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi Fjärrvärme
Kabeltv	Comhem AB
Matavfall, sopor	Nordisk Återvinning/Gbg Stad
Bankkonto	SEB, Linnégatan Göteborg
Låneavtal	SEB
Tidningar, wellpapp, mjölkförp mm	Veolia
Revision	BDO t o m årsstämma 2020
Fastighetsservice	SBC
Låsservice	Låsinvest Västra AB

Övrig information

Försäljning av lägenhet 5/ En ny medlem.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

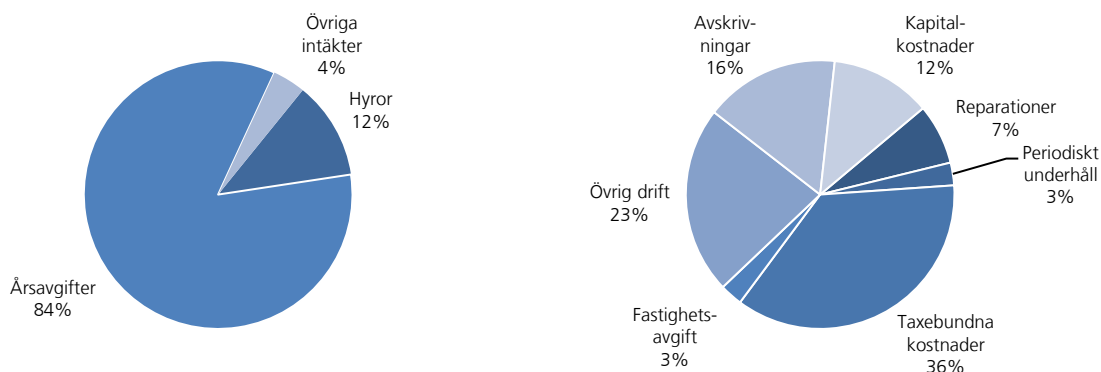
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 290 894	1 917 166
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 771 719	1 750 340
Finansiella intäkter	30	21
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 160
	1 771 749	1 779 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 094 946	1 234 050
Finansiella kostnader	186 087	170 274
Ökning av kortfristiga fordringar	600	1 470
Minskning av kortfristiga skulder	20 360	0
	1 301 993	1 405 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 760 650	2 290 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	469 756	373 728

*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

Renovering av stuprör
Åtgärdat läcka i lgh 17
Nytt element i lgh 25
OVK klart

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	683	677	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 002	992	971	939
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 913	7 913	7 913	6 988
Elkostnad/m ² totalyta	55	55	61	62
Värmekostnad/m ² totalyta	134	144	159	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	73	63	58
Soliditet (%)	35	35	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	242	96	-412	406
Nettoomsättning (tkr)	1 761	1 743	1 792	1 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 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	22 909 000	0	0	22 909 000
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	911 000	0	0	911 000
Fond för yttre underhåll	588 729	400 000	-211 271	400 000
S:a bundet eget kapital	34 408 729	400 000	-211 271	34 220 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 063 521	-400 000	307 460	-24 970 980
Årets resultat	242 138	242 138	-96 189	96 189
S:a ansamlad förlust	-24 821 383	-157 862	211 271	-24 874 792
S:a eget kapital	9 587 346	242 138	0	9 345 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	242 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 663 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-24 821 383

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

42 000
-24 779 383

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	1 760 854	1 742 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 865	7 521
Summa rörelseintäkter		1 771 719	1 750 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-899 115	-1 004 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 669	-120 738
Personalkostnader	Not 6	-59 162	-109 266
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 578	-249 849
Summa rörelsekostnader		-1 343 524	-1 483 899
RÖRELSERESULTAT		428 195	266 442
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 087	-170 274
Summa finansiella poster		-186 057	-170 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 138	96 189
ÅRETS RESULTAT		242 138	96 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 841 503	24 090 080
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 841 503	24 090 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 841 503	24 090 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 749 894	2 317 415
Summa kortfristiga fordringar		2 749 894	2 317 475
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		400 127	400 127
		400 127	400 127
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		51 747	13 810
Summa kassa och bank		51 747	13 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 201 767	2 731 411
SUMMA TILLGÅNGAR		27 043 270	26 821 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 820 000	23 820 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	588 729	400 000
Summa bundet eget kapital		34 408 729	34 220 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 063 521	-24 970 980
Årets resultat		242 138	96 189
Summa fritt eget kapital		-24 821 383	-24 874 792
SUMMA EGET KAPITAL		9 587 346	9 345 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 115 963	17 115 963
Summa långfristiga skulder		17 115 963	17 115 963
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 667	66 381
Skatteskulder		81 420	79 560
Övriga skulder		9 217	18 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	192 656	196 231
Summa kortfristiga skulder		339 960	360 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 043 270	26 821 491

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	95 år	95 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 493 104	1 478 328
Hyror bostäder	158 263	156 696
Hyror parkering	50 400	50 400
Elintäkter	59 026	57 402
Öresutjämning	61	-6
	1 760 854	1 742 819

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	7 281
Återbäring försäkringsbolag	4 865	0
Övriga intäkter	6 000	240
	10 865	7 521

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	27 102	0
	Snöröjning/sandning	24 598	2 274
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Gård	5 732	5 740
	Serviceavtal	2 735	1 250
	Förbrukningsmateriel	2 631	1 071
	Brandskydd	0	5 411
	Fordon	99	8 951
		62 897	39 697
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 192
	Tvättstuga	990	2 130
	Entré/trapphus	8 087	6 250
	Lås	2 250	1 606
	VVS	12 693	6 250
	Ventilation	54 262	3 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	198	0
	Fasad	31 194	0
	Mark/gård/utemiljö	581	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 904
	Vattenskada	2 133	7 965
		112 388	50 422
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	79 375
	Lås	0	14 730
	VVS	42 000	0
	Stambyte	0	117 166
		42 000	211 271
	Taxebundna kostnader		
	El	127 430	127 030
	Värme	310 622	333 777
	Vatten	79 093	79 870
	Sophämtning/renhållning	36 821	36 029
	Grovsopor	0	3 345
		553 966	580 051
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 519	50 190
	Kabel-TV	33 035	32 305
		86 554	82 495
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 310	40 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	899 115	1 004 046

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	306
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	25 213	14 275
	Föreningskostnader	0	142
	Fritids- och trivselkostnader	519	626
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	92 050	55 414
	Administration	6 098	6 853
	Korttidsinventarier	5 195	6 485
	Konsultarvode	2 438	10 001
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		136 669	120 738
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Löner	0	43 500
	Sociala kostnader	14 162	20 766
		59 162	109 266
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	57 205	57 205
	Förbättringar	191 372	192 644
		248 578	249 849

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 260 021	15 260 021
	Nyanskaffningar	0	10 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	25 260 021	25 260 021
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 169 941	-920 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 578	-249 849
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 418 518	-1 169 941
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 841 503	24 090 080
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 412 355	13 412 355
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	13 800 000
		40 200 000	30 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	30 400 000
		40 200 000	30 400 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 800	76 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 800	76 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 800	-76 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-76 800	-76 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 991	40 331
	Klientmedel hos SBC	2 708 903	2 277 084
		2 749 894	2 317 415

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Fonder	400 127	406 701	400 127
		400 127	406 701	400 127

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	400 000	825 856
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-211 271	-825 856
	Vid årets slut	588 729	400 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,920 %	5 038 654	5 038 654	2020-04-28
	SEB	1,270 %	5 038 654	5 038 654	2020-02-28
	SEB	0,840 %	5 038 655	5 038 655	2023-09-28
	SEB	0,920 %	2 000 000	2 000 000	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 115 963	17 115 963	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			17 115 963	17 115 963	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 115 963 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 120 000	17 120 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 800	41 400
	Sociala avgifter	12 820	13 000
	Ränta	3 010	3 073
	Avgifter och hyror	136 026	138 758
		192 656	196 231

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Planerar att installera solceller när det blir renovering av taket, söker bygglov och energibidrag. Förhoppningsvis kan vi komma igång under hösten 2020.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 17 / 3 - 2020


Claes-Göran Berg
Ordförande


Berit Baker
Ledamot


Catia Lopes
Ledamot


Marie Mattisson
Ledamot


Maja Wojtowicz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 - 2020


Eva Chris Nettervik Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Redebacken
Org.nr. 769609-9097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Redebacken för år 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 31 december 2019 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.

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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Redebacken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 17 mars 2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 493 000	1 493 104	1 478 000
Hyror bostäder	158 000	158 263	156 000
Hyror parkering	50 000	50 400	50 000
Elintäkter	85 000	59 026	84 000
Värmeintäkter	45 000	0	45 000
Öresutjämning	0	61	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 865	0
Övriga intäkter	0	6 000	0
	1 831 000	1 771 719	1 813 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-6 702	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-24 598	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-7 000	-5 732	-6 000
Serviceavtal	-2 000	-2 735	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 631	-3 000
Brandskydd	-6 000	0	-2 000
Fordon	0	-99	-4 000
	-45 000	-42 497	-17 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-43 000	0	-59 000
Tvättstuga	0	-990	0
Entré/trapphus	0	-8 087	0
Lås	0	-2 250	0
VVS	0	-12 693	0
Ventilation	0	-54 262	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-198	0
Fasad	0	-31 194	0
Mark/gård/utemiljö	0	-581	0
Vattenskada	0	-2 133	0
	-43 000	-112 388	-59 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 000 000	0	0
VVS	0	-42 000	0
	-2 000 000	-42 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-133 000	-127 430	-148 000
Värme	-348 000	-310 622	-385 000
Vatten	-80 000	-79 093	-78 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-36 821	-32 000
Grovsopor	-4 000	0	-4 000
	-603 000	-553 966	-647 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-53 519	-51 000
Kabel-TV	-34 000	-33 035	-34 000
	-87 000	-86 554	-85 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 337	-41 310	-41 000
	-41 337	-41 310	-41 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-25 213	-27 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-519	-2 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-59 000	-92 050	-154 000
Administration	-7 000	-6 098	-6 000
Korttidsinventarier	0	-5 195	0
Konsultarvode	0	-2 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-94 000	-136 669	-196 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-23 000	0	-14 000
Lön - övrigt	-21 000	0	-27 000
Styrelsearvode	-36 000	-45 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-7 742	-19 000
	-99 000	-52 742	-96 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-58 000	-57 205	-58 000
Förbättringar	-193 000	-191 372	-297 000
	-251 000	-248 578	-355 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 263 337 -1 316 704 -1 496 000

RÖRELSERESULTAT

-1 432 337 455 015 317 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Låneräntor	-192 000	-186 087	-153 000
	-192 000	-186 057	-153 000

RESULTAT

-1 624 337 268 958 164 000

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