



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björcksgatan 48



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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-08 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 Bisittaren. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar sopprum, innergård, Snöröjning, gräsklippning.

Styrelsen

Carl Joel Granberg	Ordförande
Anders Richard Andersson	Ledamot
Björn Eric Daniel Claezon	Ledamot
Sara Johanna Kollberg Clarke	Ledamot
Jenny Alexandra Kopp	Ledamot
Karl Joel Magnusson	Ledamot
Lea-Marie Sittler	Ledamot

BDO Göteborg AB	Revisor
Eva Chris Nettervik Carlsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Chris Nettervik Carlsson

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-03. Extra stämma med anledning av nya Ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 38:13	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

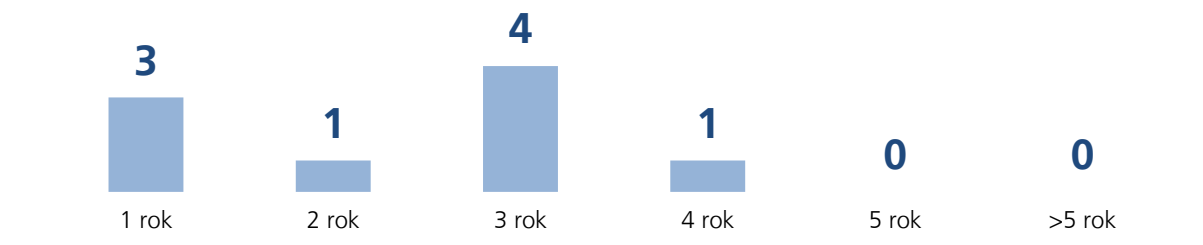
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 626 m², varav 626 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 202101015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träfasad byte, Renoverad	2020	Ny träpanel. Färg bytt till Grönt.
Takbyte	2020	Byte av tak inklusive takfönster samt alla plåtdetaljer.
Hela hustet målat	2020	Alla fönster samt fasad målad.
Målning och putsning	2020	Putsen på sockeln lagad och målad.
30-årig underhållsplan upprättad	2019	Ny detaljerad underhållsplan upprättad av Sustend
Renovering garageportar	2018	25 000 kr
Dränering 2 (2)	2017	Framsida och asfaltering innergård genomfört till en kostnad av 135 000 kr
Dränering	2016	Innegården genomförd till en kostnad på ca 100 000 kr. Framsida genomförs 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2021	Målning av tak och väggar, byte av plasmatta.
Plattsättning framsida hus	2021	planerat till Vår/Sommar 2021
Byte Cirkulationspump värme och VVC samt byte av reglerventiler	2021	
Relining avloppsledningar med strumpmetoden	2021	utfört, December 2020/Januari 2021
byte termostater och ventiler	2021	planerat till Höst 2021
Byte utav ytterdörrar samt tillhörande entreparti	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscenter AB
Teknisk Förvaltning	Egen Regi
Bredband via Fiber	Bahnhof

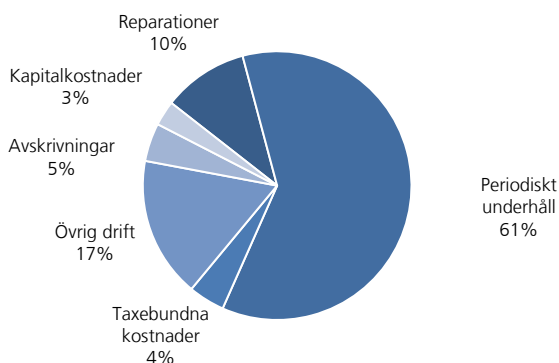
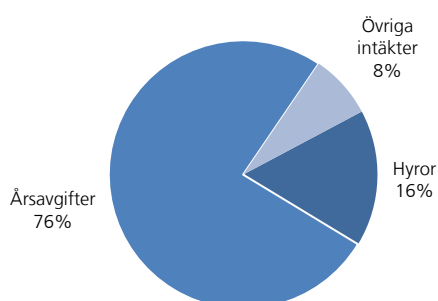
Föreningens ekonomi

Föreningen kommer under våren 2021 att omvandla lägenhet nummer 1 från hyresrätt till Bostadsrätt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 678 093	398 164
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	455 175	454 378
Finansiella intäkter	19	218
Medlemsinsatser	0	2 360 000
Ökning av kortfristiga skulder	152 902	39 593
	608 096	2 854 189
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 982 850	466 084
Finansiella kostnader	64 158	61 224
Ökning av kortfristiga fordringar	2 424	0
Minskning av långfristiga skulder	53 964	46 952
	2 103 396	574 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 182 793	2 678 093
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 495 300	2 279 929

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Helrenovering utav fasad och tak under våren/sommaren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	609	582	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	621	734	1 300	1 300
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 458	8 293	8 380	8 465
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	83	74	79	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	42	37	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	98	110	115
Soliditet (%)	72	75	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 690	-171	-32	-127
Nettoomsättning (tkr)	452	411	442	444

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 626 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	12 977 450	0	0	12 977 450
Upplåtelseavgifter	1 133 646	0	0	1 133 646
Fond för yttre underhåll	245 546	39 000	-70 500	277 046
S:a bundet eget kapital	14 356 642	39 000	-70 500	14 388 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-671 350	-39 000	-100 405	-531 945
Årets resultat	-1 690 007	-1 690 007	170 905	-170 905
S:a ansamlad förlust	-2 361 357	-1 729 007	70 500	-702 850
S:a eget kapital	11 995 285	-1 690 007	0	13 685 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 690 007
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-632 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 000
summa balanserat resultat	-2 361 357

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

245 546
-2 115 811

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	451 623	410 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 552	43 530
Summa rörelseintäkter		455 175	454 378

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 776 917	-266 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 933	-179 696
Personalkostnader	Not 6	0	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 193	-98 193
Summa rörelsekostnader		-2 081 043	-564 277

RÖRELSERESULTAT

-1 625 868 **-109 899**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	-64 158	-61 224
Summa finansiella poster	-64 139	-61 006

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 690 007 **-170 905**

ÅRETS RESULTAT

-1 690 007 **-170 905**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	15 508 043	15 606 236
Summa materiella anläggningstillgångar	15 508 043	15 606 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 508 043	15 606 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 424	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 182 615	2 677 915
Summa kortfristiga fordringar	1 185 039	2 677 915
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	178	178
Summa kassa och bank	178	178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 185 217	2 678 093
SUMMA TILLGÅNGAR	16 693 260	18 284 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 111 096	14 111 096
Fond för yttre underhåll	Not 10	245 546	277 046
Summa bundet eget kapital		14 356 642	14 388 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-671 350	-531 945
Årets resultat		-1 690 007	-170 905
Summa fritt eget kapital		-2 361 357	-702 850
SUMMA EGET KAPITAL		11 995 285	13 685 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 353 790	4 414 766
Summa långfristiga skulder		4 353 790	4 414 766
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	53 964	46 952
Leverantörsskulder		192 794	45 907
Skatteskulder		12 861	12 393
Övriga skulder		9 213	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	75 353	69 806
Summa kortfristiga skulder		344 185	184 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 693 260	18 284 329

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	345 229	327 847
Hyror bostäder	54 620	64 585
Hyror garage	20 250	18 400
Bredbandsintäkter	31 509	0
Öresutjämning	15	16
	451 623	410 848

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	5 025
Återbäring försäkringsbolag	2 550	1 263
Övriga intäkter	1 002	37 242
	3 552	43 530

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	0	17 514
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 525	0
	Myndighetstillsyn	0	7 000
	Gård	5 501	0
	Förbrukningsmateriel	418	407
	Brandskydd	399	1 197
	Fordon	1 188	0
		15 031	26 118
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 392	2 393
	Lås	4 533	0
	VVS	2 750	2 966
	Elinstallationer	1 900	0
	Fönster	0	5 025
	Vattenskada	207 324	0
		219 899	10 384
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	70 500
	VVS	11 875	0
	Fasad	1 284 318	0
		1 296 193	70 500
	Taxebundna kostnader		
	El	12 083	11 011
	Värme	51 808	46 362
	Vatten	29 075	26 130
		92 966	83 503
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 204	24 996
	Samfällighetsavgift	28 000	28 000
	Kabel-TV	11 377	11 135
	Bredband	77 386	0
		139 967	64 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 861	12 039
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 776 917	266 675
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	600
	Juridiska åtgärder	1 000	0
	Hyresförluster	0	9 183
	Revisionsarvode extern revisor	16 819	13 284
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	376	0
	Förvaltningsarvode	25 012	24 630
	Administration	3 459	54 680
	Konsultarvode	154 853	74 213
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 750	2 700
		205 933	179 696

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	15 000
	Sociala kostnader	0	4 713
		0	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 193	98 193
		98 193	98 193
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 097 200	16 097 200
	Utgående anskaffningsvärde	16 097 200	16 097 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-490 964	-392 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-98 193	-98 193
	Utgående avskrivning enligt plan	-589 157	-490 964
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 508 043	15 606 236
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 277 908	6 277 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		16 400 000	16 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 400 000	16 400 000
		16 400 000	16 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 182 615	2 677 915
		1 182 615	2 677 915

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	277 046	268 036
	Reservering enligt stadgar	39 000	39 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 500	-29 990
	Vid årets slut	245 546	277 046

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,000 %	2 056 504	2 085 468	2024-11-25
	Swedbank	0,904 %	471 250	476 250	2021-10-28
	Swedbank	0,930 %	940 000	950 000	2022-09-23
	Swedbank	0,950 %	940 000	950 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		4 407 754	4 461 718	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 964	-46 952	
			4 353 790	4 414 766	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 137 934 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 759 000	7 759 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	3 184	3 424
	Avgifter och hyror	32 743	26 956
		75 353	69 806

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering utav Avloppsstammar utfört under December 2020/Januari 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 6 2021



Carl Joel Granberg
Ordförande



Anders Richard Andersson
Ledamot



Björn Eric Daniel Claezon
Ledamot



Sara Johanna Kollberg Clarke
Ledamot



Jenny Alexandra Kopp
Ledamot



Karl Joel Magnusson
Ledamot



Lea-Marie Sittler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 - 2021



Eva Chris Nettervik Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48
Org.nr. 769628-7619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 7/6-2021



Chris Carlsson

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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