



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 Kristinelundsgatan 5

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 2014 och 2041.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1984-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mats Ingvar Åkerström	Ordförande	
Ulrika Maria E Asztély Nilsson	Ledamot	
Louise Erika Gustafsson	Ledamot	
Martin Olovsson	Ledamot	
Lisa Charlotte Wängdahl	Ledamot	Utflyttad
Lars Göran Malmer	Suppleant	
Pia Liselotte Tagaeus	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kristian Thore	Ordinarie Extern	Baker Tilly EMK
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Louise Gustafsson	
Sune Nilsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 58:12	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

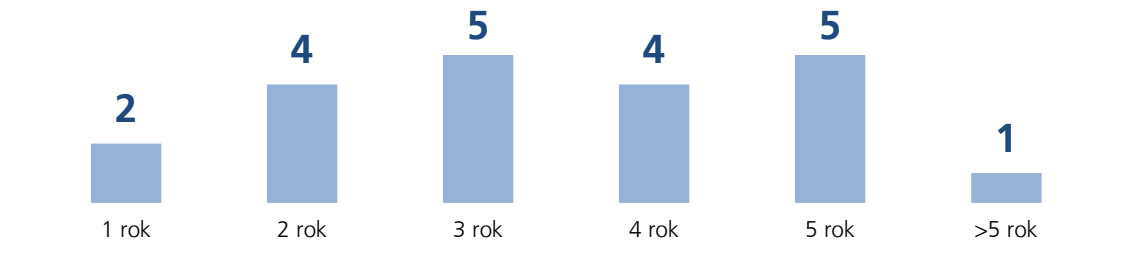
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 045 m², varav 2 787 m² utgör lägenhetsyta och 258 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hälsoverksamhet	70 m ²	2020-06-30
Hälsoverksamhet	207 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll takfönster	2019	Byte 8 fönster
Underhåll/Översyn radiatorer	2019	
Avfalls-/återvinningshantering	2018	OVK åtgärder
Byggnation av vinförråd i källare	2018	
Underhåll portregister	2017	
Ventilation, brandsäkerhet	2017	
Underhåll balkonger mot gård	2016	
Målning träfönster, entréer gård	2016	
OVK-besiktning lägenheter, lokaler	2016	
Renovering källarutrymmen	2015	
Dörröppnare entréer	2015	
Lagning puts pigtrapphus	2014	
Värmekablar stup-och hängrännor	2014	
Komplettering/Lagning gatufasad	2014	
Underhåll balkonger mot gata	2014	
Målning träfönster, entréer gata	2014	
Elstambyte	2011	
Renovering av ventilationssystemet	2008	
Renovering innergård & portgång	2006	
Relining av avloppsstammar	2005	
Antikvarisk ren. av trapphus	2004	
Inredning av källare till förråd	2003	
Ombyggnad lokal till lägenheter	2001 - 2002	
Omputsning av fasad	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Renovering hiss	1999	
Omläggning av tak	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takmålning branta partier	2020	Successivt from 2020
Nytt port/entrésystem	2021	
Översyn/Åtgärder fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av gemensamma utrymmen	GREBA

Föreningens ekonomi

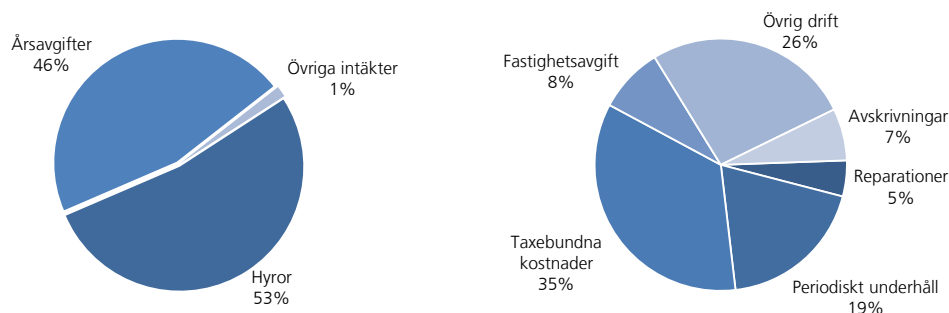
I samband med utskiftning av föreningens lån valde en del lägenhetsinnehavare att inte delta. En lägenhet (lägenhetsnr 14) har en skuld till föreningen uppgående till 387.922 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5,92 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 443 727	1 008 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 013 303	1 028 065
Finansiella intäkter	24	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 917	0
Kapitaltillskott	0	411 554
	1 015 244	1 439 619
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	980 717	873 206
Finansiella kostnader	3 905	5 676
Ökning av långfristiga fordringar	0	43 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	794
Minskning av långfristiga skulder	446 554	35 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 640	46 462
	1 441 816	1 004 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 017 154	1 443 727
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-426 573	434 980

*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

Byte av samtliga takfönster, 8 stycken, har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st.
Överlåtelser under året: 2 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	167	169	174	177
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 070	1 817	1 792	1 711
Lån/m ² bostadsrättsyta	96	256	269	291
Elkostnad/m ² totalyta	11	8	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	69	77	71	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	17	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	1	2	2	2
Soliditet (%)	97	94	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	78	130	-262
Nettoomsättning (tkr)	1 006	951	983	967

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 787 m² bostäder och 258 m² lokaler.

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	7 929 339	0	0	7 929 339
Upplåtelseavgifter	10 282 590	0	0	10 282 590
Kapitaltillskott	2 341 738	0	0	2 341 738
Fond för yttre underhåll	780 948	302 685	-35 291	513 554
S:a bundet eget kapital	21 334 615	302 685	-35 291	21 067 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 173 866	-302 685	112 952	-5 984 133
Årets resultat	-42 817	-42 817	-77 661	77 661
S:a ansamlad förlust	-6 216 683	-345 502	35 291	-5 906 472
S:a eget kapital	15 117 932	-42 817	0	15 160 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 817
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 871 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-302 685
summa balanserat resultat	-6 216 683

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

199 896
-6 016 787

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	1 005 614	950 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 689	77 233
Summa rörelseintäkter		1 013 303	1 028 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-862 211	-718 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 364	-112 083
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-43 084
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 521	-71 521
Summa rörelsekostnader		-1 052 238	-944 728
RÖRELSERESULTAT		-38 936	83 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 905	-5 676
Summa finansiella poster		-3 881	-5 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 817	77 661
ÅRETS RESULTAT		-42 817	77 661

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 500 721	14 572 243
Summa materiella anläggningstillgångar	14 500 721	14 572 243
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	43 500	43 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	45 500	45 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 546 221	14 617 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	387	0
Övriga fordringar inkl. SBC klientmedel Not 10	1 026 176	1 455 053
Summa kortfristiga fordringar	1 026 563	1 455 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 026 563	1 455 053
SUMMA TILLGÅNGAR	15 572 784	16 072 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 211 929	18 211 929
Kapitaltillskott		2 341 738	2 729 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	780 948	513 554
Summa bundet eget kapital		21 334 615	21 455 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 173 866	-5 984 133
Årets resultat		-42 817	77 661
Summa fritt eget kapital		-6 216 683	-5 906 472
SUMMA EGET KAPITAL		15 117 932	15 548 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	231 850	678 404
Summa långfristiga skulder		231 850	678 404
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 000	35 000
Leverantörsskulder		39 464	56 119
Skatteskulder		7 424	3 095
Övriga skulder		75 199	73 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	65 915	65 866
Summa kortfristiga skulder		223 002	233 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 572 784	16 460 717

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.

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	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	465 399	472 259
Hyror lokaler momspliktiga	534 012	503 182
Bredbandsintäkter	1 119	1 119
Hysesrabatt	0	-25 772
Avgift andrahandsuthyrning	5 038	0
Öresutjämning	46	43
	1 005 614	950 832

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	375
Återbäring försäkringsbolag	3 688	5 625
Övriga intäkter	4 001	71 233
	7 689	77 233

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 499	47 863
	Fastighetsskötsel beställning	0	15 363
	Städning enligt beställning	8 640	7 364
	Hissbesiktning	1 728	1 690
	Myndighetstillsyn	6 136	0
	Gemensamma utrymmen	175	4 426
	Gård	6 680	5 772
	Serviceavtal	6 558	6 206
	Förbrukningsmateriel	5 624	17 068
	Fordon	230	0
		76 270	105 752
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 518	11 665
	Brf Lägenheter	0	1 592
	Lokaler	0	7 432
	Gemensamma utrymmen	0	5 023
	Källare	0	6 284
	Entré/trapphus	12 301	3 584
	Lås	4 014	7 291
	VVS	1 132	3 671
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 719
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 909
	Hiss	6 022	11 721
	Fönster	4 224	2 194
	Vattenskada	0	1 600
		48 210	68 684
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 993
	Elinstallationer	0	16 298
	Hiss	11 247	0
	Fönster	188 649	0
		199 896	35 291
	Taxebundna kostnader		
	El	34 019	25 760
	Värme	210 328	235 572
	Vatten	84 219	51 079
	Sophämtning/renhållning	35 681	35 875
		364 247	348 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 855	48 185
	Kabel-TV	31 866	31 594
		85 721	79 779
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 867	80 247
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	862 211	718 039

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 500	1 226
	Hysesförluster	0	37
	Revisionsarvode extern revisor	21 477	19 053
	Föreningskostnader	7 112	381
	Fritids- och trivselkostnader	1 106	6 048
	Förvaltningsarvode	51 171	49 612
	Administration	2 746	2 102
	Korttidsinventarier	0	3 500
	Konsultarvode	15 692	25 644
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		105 364	112 083

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	34 438
	Sociala kostnader	3 142	8 646
		13 142	43 084

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	71 521	71 521
		71 521	71 521

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 291 677	16 291 677
	Utgående anskaffningsvärde	16 291 677	16 291 677
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 719 434	-1 647 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-71 521	-71 521
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 790 955	-1 719 434
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 500 721	14 572 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 987 400	1 987 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 956 000	29 147 000
	Taxeringsvärde mark	68 939 000	53 070 000
		100 895 000	82 217 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	77 000 000
	Lokaler	5 895 000	5 217 000
		100 895 000	82 217 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÅRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 022	11 326
	Klientmedel hos SBC	1 017 154	1 443 727
		1 026 176	1 455 053
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	513 554	379 208
	Reservering enligt stadgar	302 685	210 000
	lanspråktagande enligt styrelsebeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 291	-75 654
	Vid årets slut	780 948	513 554

Not12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,040 %	266 850	713 404	2019-12-18
Summa skulder till kreditinstitut		266 850	713 404	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 000	-35 000	
		231 850	678 404	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	107	245
Avgifter och hyror	65 808	65 621
	65 915	65 866

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

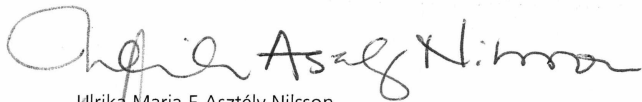
Under året kommer fastighetens branta takpartier att underhållas/målas om.

Styrelsens underskrifter

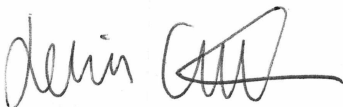
GÖTEBORG den 28 / 2 2020



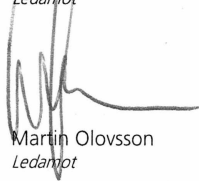
Mats Ingvar Åkerström
Ordförande



Ulrika Maria E Asztély Nilsson
Ledamot



Louise Erika Gustafsson
Ledamot



Martin Olovsson
Ledamot

Lisa Charlotte Wängdahl
Ledamot



Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2020



Kristian Thore
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5, 716418–7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 utfördes av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 190305 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Kristinelundsgatan 5 för år 2018, 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:

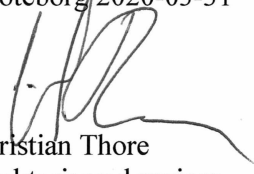
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ett 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 2020-03-31



Kristian Thore
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE