



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Erik Dahlbergsgatan 12



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.

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 – skräddarsydd 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 Erik Dahlbergsgatan 12

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. 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 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

Per Olov Wiklund	Ordförande	
Henrik Ture Anderberg	Ledamot	
Josef Bosaeus	Ledamot	
Lydia Sofia Lorenz	Ledamot	1 år kvar
Anna Maria Ullnert	Ledamot	1 år kvar
Mia Marjo Riitta Raunegger	Suppleant	1 år kvar

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Ture Anderberg, Josef Bosaeus och Per Olov Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Engdahl	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
Samuel Eklund	Suppleant Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Lucica Enache

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 5:11	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

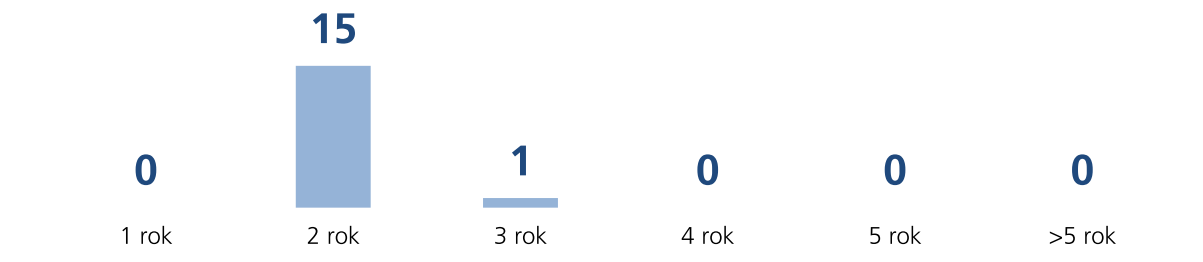
Fastigheten bebyggdes 1887 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 016 m², varav 958 m² utgör lägenhetsyta och 58 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatuering studio	48 m ²	2021-09-01

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
Ny fläkt	2020	Ny frånluftsfläkt på vinden har installerats
Renovering Hyresrätt	2019	Lägenhet 17. Byte Kyl/Frys & Spis. Nytt parkettgolv i vardagsrum. Ny badrumsdörr.
Byte av entréport	2019	Renovering och målning av plank mot fastigheten EDG 10 I samband med BR har renoverat badrum har föreningen bytt ut gamla gjutjärnsrör under golv.
Plank mot grannen	2019	
Avlopp	2019	
Omläggning av gård	2018	
Offerputsning och målning i källare	2018	Godkänd 2 st TM och 1 st TT Lägenhetsapparat+portapparat. Befintligt kablage användes Alla lägenheter+lokalen Gatuhuset
Renovering av balkong och fasad	2018	
Dränering av innergård	2018	
OVK	2014	
Byte av tvättmaskiner och tumlare	2010	Följer UH-plan
Byte av porttelefoni	2010	
Montering av säkerhetsdörrar	2010	
Lagning av fasadputs	2007	
Målning gatuhusets fasad	2000	
Byte av fönster	1992	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	
Relining av avlopp	2021	
Målning av trapphus, gårdshuset	2021-2022	
Brandtrappor gårdshus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

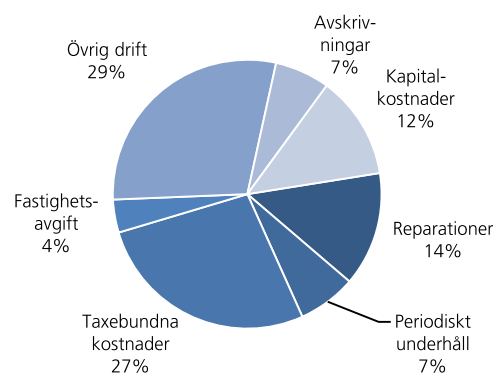
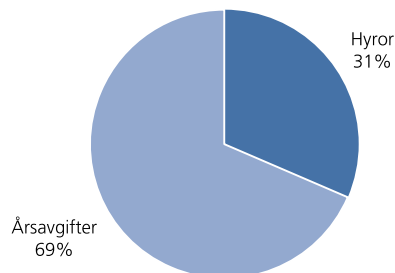
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Hisingens sotningsdistrikt
Teknisk förvaltning	Bo och Son AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 849 264	1 002 362
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	898 476	933 222
Finansiella intäkter	25	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 226
Medlemsinsatser	0	2 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	69 993	0
	968 494	3 584 467
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	620 936	712 661
Finansiella kostnader	95 719	104 449
Ökning av kortfristiga fordringar	768	0
Minskning av långfristiga skulder	112 500	1 112 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	807 955
	829 923	2 737 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 987 835	1 849 264
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 571	846 902

*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

Under våren utförde WSP mätningar på husets som har dokumenterats. Rekommendation är att göra ny mätning vartannat år för att se om vi fått sättningar i huset.

WSP utförde även mätningar i gamla och nya håll av grundvattennivån under huset.

Vi har haft en löpande dialog med Räddningstjänsten angående utrymningsvägar/brandtrappor i gårdshuset.

Upphandling av leverantör till Relining är gjord. Vi tog in 3 offerter och beslut togs att skriva avtal med Re-New.

Vi har även tagit in offerter för underhållet som planeras i trapphuset på gårdsplanen.

Besiktning av kakelugnar gjordes under hösten i 9 lägenheter (dom som visat intresse) för att se möjligheten att börja använda dom igen. Vi inväntar offert per lägenhet av leverantör.

Arbetet med balkongerna fortlöper, ny intresseanmälan har gjorts, och nu är fokus att få en samlad prisbild.

Ny frånluftsfläkt har installerats på vinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	750	713	710
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 276	1 390	1 552	1 531
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 074	10 216	11 615	10 499
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	29	25
Värmekostnad/m ² totalyta	108	120	133	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	103	88	86
Soliditet (%)	64	64	54	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	131	63	-1 384	239
Nettoomsättning (tkr)	896	904	910	903

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 958 m² bostäder och 58 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	13 168 538	0	0	13 168 538
Upplåtelseavgifter	1 875 231	0	0	1 875 231
Fond för yttre underhåll	496 700	300 000	-103 300	300 000
S:a bundet eget kapital	15 540 469	300 000	-103 300	15 343 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 002 883	-300 000	166 422	-869 305
Årets resultat	131 316	131 316	-63 122	63 122
S:a ansamlad förlust	-871 567	-168 684	103 300	-806 183
S:a eget kapital	14 668 902	131 316	0	14 537 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 316
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-702 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-871 567

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

53 750
-817 817

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	896 232	903 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 244	29 642
Summa rörelseintäkter		898 476	933 222
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-512 548	-644 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 388	-67 897
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 530	-53 009
Summa rörelsekostnader		-671 466	-765 670
RÖRELSERESULTAT		227 010	167 552
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 719	-104 449
Summa finansiella poster		-95 694	-104 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 316	63 122
ÅRETS RESULTAT		131 316	63 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	20 872 764	20 923 294
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 872 764	20 923 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 872 764	20 923 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 997 867	1 858 478
Summa kortfristiga fordringar		1 997 867	1 858 478
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 624	5 674
Summa kassa och bank		5 624	5 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 003 491	1 864 152
SUMMA TILLGÅNGAR		22 876 255	22 787 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 043 769	15 043 769
Fond för yttre underhåll	Not 12	496 700	300 000
Summa bundet eget kapital		15 540 469	15 343 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 002 883	-869 305
Årets resultat		131 316	63 122
Summa fritt eget kapital		-871 567	-806 183
SUMMA EGET KAPITAL		14 668 902	14 537 586
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 807 500	6 209 000
Summa långfristiga skulder		3 807 500	6 209 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 201 500	1 912 500
Leverantörsskulder		89 734	31 101
Skatteskulder		4 785	3 185
Övriga skulder		17 600	17 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	86 234	76 368
Summa kortfristiga skulder		4 399 853	2 040 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 876 255	22 787 446

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	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10-400 år	10-400 år
Porttelefon	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	614 217	596 325
Hyror bostäder	151 428	178 678
Hyror lokaler	130 538	128 548
Öresutjämning	49	29
	896 232	903 580

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	27 309
Återbäring försäkringsbolag	2 244	1 659
Övriga intäkter	0	674
	2 244	29 642

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 744	66 634
	Fastighetsskötsel beställning	1 450	9 650
	Myndighets tillsyn	0	11 050
	Gemensamma utrymmen	2 100	3 033
	Gård	0	5 424
	Förbrukningsmateriel	242	2 521
		71 536	98 311
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	78 125	0
	Hyseslägenheter	0	41 670
	Brf Lägenheter	0	365
	Tvättstuga	2 324	7 638
	Lås	0	5 615
	VVS	14 718	32 577
	Elinstallationer	0	4 309
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	39 259
	Vattenskada	10 213	0
		105 380	131 433
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	12 981
	Entré/trapphus	0	90 320
	Ventilation	53 750	0
		53 750	103 301
	Taxebundna kostnader		
	El	23 899	25 244
	Värme	109 398	122 198
	Vatten	43 163	39 419
	Sophämtning/renhållning	31 674	29 633
		208 134	216 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 605	26 009
	Självrisk	1 500	22 700
	Kabel-TV	15 039	16 744
		43 144	65 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 604	29 772
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	512 548	644 764

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Juridiska åtgärder	29 807	4 869
	Inkassering avgift/hyra	4 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Föreningskostnader	1 663	1 644
	Styrelseomkostnader	0	766
	Fritids- och trivselkostnader	700	2 100
	Förvaltningsarvode	38 132	37 544
	Administration	893	5 652
	Konsultarvode	23 588	10 019
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		108 388	67 897
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	32 158	32 158
	Förbättringar	18 372	20 851
		50 530	53 009
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 599 592	21 599 592
	Utgående anskaffningsvärde	21 599 592	21 599 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-676 298	-623 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 530	-53 009
	Utgående avskrivning enligt plan	-726 828	-676 298
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 872 764	20 923 294
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 018 584	8 018 584
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 458 000	10 458 000
	Taxeringsvärde mark	22 516 000	22 516 000
		32 974 000	32 974 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	774 000	774 000
		32 974 000	32 974 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 330	54 330
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 330	54 330
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 330	-54 330
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 330	-54 330
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 730	5 730
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 730	5 730
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 730	-5 730
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 730	-5 730
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 656	14 888
	Klientmedel hos SBC	1 982 211	1 843 590
		1 997 867	1 858 478

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	300 000	810 894
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 300	-810 894
	Vid årets slut	496 700	300 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,010 %	3 849 500	3 891 500	2022-05-18
Nordea	0,700 %	1 770 000	1 800 000	2021-05-31
Nordea	1,670 %	2 389 500	2 430 000	2021-04-21
Summa skulder till kreditinstitut		8 009 000	8 121 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 201 500	-1 912 500	
		3 807 500	6 209 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 446 500 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 280 125	10 280 125

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	12 110	12 590
Avgifter och hyror	74 124	63 778
	86 234	76 368

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppstart på förstudie Relining har börjat.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18/4 2021



Per Olov Wiklund
Ordförande



Henrik Ture Anderberg
Ledamot



Josef Bosaeus
Ledamot

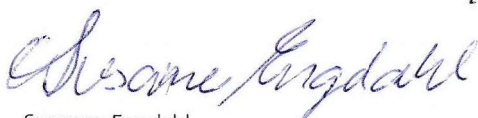


Lydia Sofia Lorenz
Ledamot



Anna Maria Ullert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021



Susanne Engdahl
Intern revisor

Revisionsberättelse

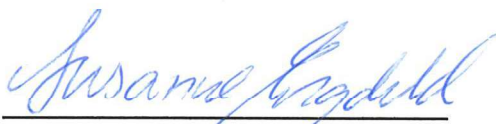
Brf Erik Dahlbergsgatan 12, 769612-5827

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Susanne Engdahl 2021-04-09

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	614 000	614 217	614 000
Hyror bostäder	151 000	151 428	151 000
Hyror lokaler	130 000	130 538	128 000
Öresutjämning	0	49	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 244	0
	895 000	898 476	893 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-67 744	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-1 450	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 100	-1 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-242	-3 000
	-81 500	-71 536	-80 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-78 125	-25 000
Tvättstuga	0	-2 324	0
VVS	0	-14 718	0
Vattenskada	0	-10 213	0
	-40 000	-105 380	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-150 000
Hyreslägenheter	0	0	-50 000
VVS	-900 000	0	-750 000
Ventilation	0	-53 750	0
Huskropp utvändigt	0	0	-60 000
	-1 400 000	-53 750	-1 010 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-23 899	-31 000
Värme	-128 000	-109 398	-141 000
Vatten	-40 000	-43 163	-37 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-31 674	-29 000
	-226 000	-208 134	-238 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-26 605	-20 000
Självrisk	0	-1 500	0
Kabel-TV	-15 000	-15 039	-15 000
	-35 000	-43 144	-35 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 604	-29 786
	-30 000	-30 604	-29 786

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-29 807	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 275	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-5 000	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 663	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-700	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-38 132	-39 000
Administration	-3 000	-893	-12 000
Konsultarvode	-15 000	-23 588	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 330	-5 000
	-85 000	-108 388	-86 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 000	-32 158	-33 000
Förbättringar	-18 000	-18 372	-21 000
	-51 000	-50 530	-54 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 948 500	-671 466	-1 557 786
RÖRELSERESULTAT	-1 053 500	227 010	-664 786
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-96 000	-95 719	-95 000
	-96 000	-95 694	-95 000
RESULTAT	-1 149 500	131 316	-759 786

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