



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Göteborg



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 Göteborg

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 2049.
- 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 1916-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 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

Anton Wernvik	Ordförande	
Bertil Lidfeldt	Vice ordförande	
Anton Linde	Sekreterare	Avgått pga. flytt
Annika Hahne	Kassör	
Jesper Ehrling	Ledamot	Avgått pga. flytt
Carolina Grinne	Ledamot	
Niklas Sörensen	Ledamot	
Filip Landström	Suppleant	
Christoffer Östling	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Hahne, Filip Landström, Bertil Lidfeldt, Niklas Sörensen och Christoffer Östling.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Grimslätt
Gustav Johansson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Göteborg KB
BDO Göteborg KB

Valberedning

Annbritt Lidfeldt
Therese Ljungqvist
Lars Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	1982	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Avtalen för fastigheterna i Bagaregården löper ut 2027-03-31 och för Kungsladugård 2023-04-30.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

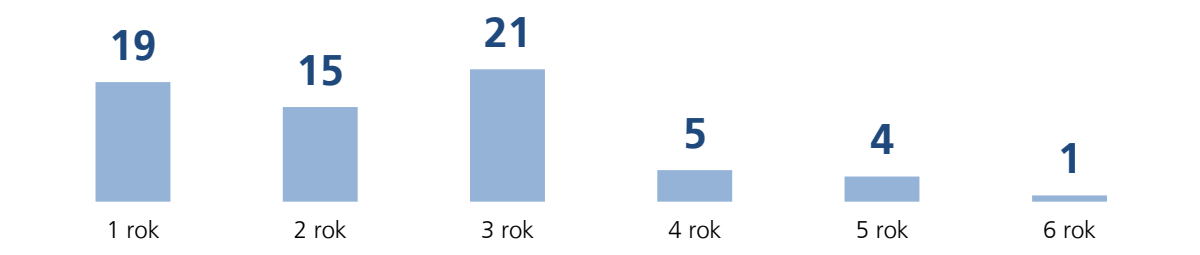
Fastigheterna bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 215 m², varav 4 175 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering samtliga trapphus	2018	
Byte av elledningar och belysning i trapphus	2018	
Takrenovering	2017	
Fasadmålning Majorna	2015	
Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar	2014	
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)	2014	
Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar	2012	
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)	2011	
Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar	2009 - 2010	
Byte av kall- och varmvattenledningar	2009 - 2010	
Byte av elstammar samt förstärkning av elservis	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16	2021	Påbörjat 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare som bor i föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Comhem
Datafiberanslutning	Telia

Övrig information

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighets- och trädgårdsskötsel. På Falkgatan 14 finns det istället en oavlönad trädgårdsgrupp som tar hand om gården. Föreningen ordnar ett par städdagar per år där alla boende hjälps åt att hålla gårdarna och övriga gemensamma ytor fina. Städning av trapphus och tvättstuga utförs av de boende.

Föreningens ekonomi

Ett nytt lån på ca 5 MKR kommer att tas upp under 2021 för att finansiera fasadbytet.

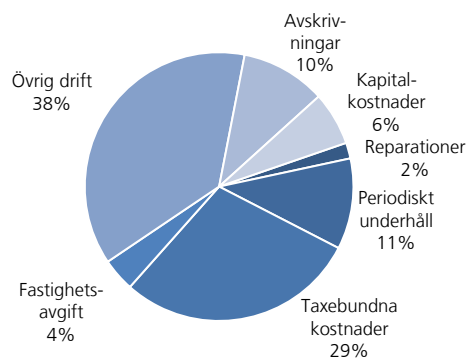
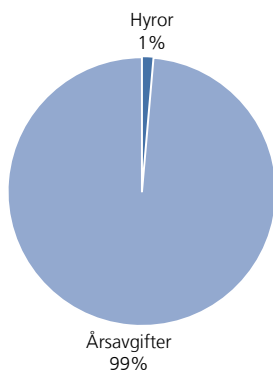
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 626 073	2 183 525
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 163 142	3 091 551
Finansiella intäkter	4 580	5 272
Minskning kortfristiga fordringar	116 754	0
Medlemsinsatser	225 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	76 976
	3 509 475	3 173 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 020 327	1 945 177
Finansiella kostnader	155 828	169 292
Ökning av kortfristiga fordringar	0	122 270
Minskning av långfristiga skulder	494 512	494 512
Minskning av kortfristiga skulder	61 043	0
	2 731 710	2 731 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 403 838	2 626 073
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	777 765	442 548

*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

En ny, uppdaterad underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC för åren 2020–2049. Underhållsplanen finns nu digitalt och kan lättare uppdateras framöver.

Projektering och upphandling av en entreprenör för fasad- och fönsterrenovering på Falkgatan 14 och 16 har utförts i samarbete med Sustend AB. Då det framkommit att luftspalt saknades under träpanelen, vilket kan leda till fuktskador, beslutades det att hela fasaden kommer att bytas (utseende lika befintligt). Enligt stämmans önskemål kommer fönstren i första hand att renoveras och bara de som är i för dåligt skick byts ut. Arbetet kommer att utföras under våren 2021 av KMEAB.

I samband med att hyreskontraktet för lokalen på Falkgatan 14 /Ånäsvägen 15 löpte ut sades hyresgästen upp. Ytan uppläts enligt stämmobeslut till bostadsrättshavarna i lägenheten intill, som omvandlar den till bostadsyta och införlivar den med befintlig bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120 st
Tillkommande medlemmar: 28 st
Avgående medlemmar: 30 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	740	718	729	713
Hyror/m ² hyresrättsyta*	1 078	1 821	1 869	1 206
Lån/m ² bostadsrättsyta*	2 957	3 085	3 292	2 688
Elkostnad/m ² totalyta	9	11	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	105	114	127	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	40	40	33
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	742	733	-2 114	-5 027
Nettoomsättning (tkr)	3 157	3 082	3 037	2 943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 175 m² bostäder och 40 m² lokaler.

*Nyckeltalen Årsavgift/m² bostadsrättsyta, Hyror/m² hyresrättsyta och Lån/m² bostadsrättsyta påverkas 2020 av att lokalen blivit upplåten till bostadsrätt under året. Ny fastighetsdeklaration kommer att göras.

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	101 235	14 685	0	86 550
Upplåtelseavgifter	605 765	210 315	0	395 450
Fond för yttre underhåll	1 470 783	728 079	0	742 704
S:a bundet eget kapital	2 177 783	953 079	0	1 224 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 033 106	-728 079	732 608	-6 037 635
Årets resultat	741 820	741 820	-732 608	732 608
S:a ansamlad förlust	-5 291 286	13 741	0	-5 305 027
S:a eget kapital	-3 113 503	966 820	0	-4 080 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	741 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 305 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-728 079
summa balanserat resultat	-5 291 286

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

263 876
-5 027 410

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	3 156 915	3 081 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 227	9 723
Summa rörelseintäkter		3 163 142	3 091 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 708 113	-1 659 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 441	-159 773
Personalkostnader	Not 6	-135 773	-125 603
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 746	-249 746
Summa rörelsekostnader		-2 270 073	-2 194 923
RÖRELSERESULTAT		893 069	896 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 580	5 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 828	-169 292
Summa finansiella poster		-151 248	-164 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		741 820	732 608
ÅRETS RESULTAT		741 820	732 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	6 390 478	6 640 224
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 390 478	6 640 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 390 478	6 640 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	514	121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 914 743	1 258 641
Summa kortfristiga fordringar	1 915 257	1 258 762
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 510 077	1 505 560
Summa kassa och bank	1 510 077	1 505 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 425 334	2 764 322
SUMMA TILLGÅNGAR	9 815 812	9 404 546

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		707 000	482 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 470 783	742 704
Summa bundet eget kapital		2 177 783	1 224 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 033 106	-6 037 635
Årets resultat		741 820	732 608
Summa fritt eget kapital		-5 291 286	-5 305 027
SUMMA EGET KAPITAL		-3 113 503	-4 080 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 051 966	10 880 702
Summa långfristiga skulder		8 051 966	10 880 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 332 852	1 998 628
Leverantörsskulder		165 933	231 161
Skatteskulder		8 361	4 929
Övriga skulder		109 091	114 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	261 112	254 848
Summa kortfristiga skulder		4 877 349	2 604 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 815 812	9 404 546

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 099 372	2 998 505
Hyrer lokaler	43 133	72 823
Avgift andrahandsuthyrning	14 584	10 463
Öresutjämning	-175	38
	3 156 915	3 081 828

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	5 566	4 795
Övriga intäkter	661	4 928
	6 227	9 723

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 750	14 772
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	60 886
	Myndighetstillsyn	0	10 700
	Gemensamma utrymmen	0	186
	Gård	27 032	17 828
	Serviceavtal	5 865	5 750
	Förbrukningsmateriel	1 620	3 930
	Brandskydd	13 029	10 475
	Fordon	534	802
		65 829	125 329
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 984	6 396
	Entré/trapphus	7 082	1 444
	Lås	0	9 637
	VVS	34 635	0
	Elinstallationer	0	1 721
	Fasad	0	121 400
	Mark/gård/utemiljö	0	25 300
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 958
		44 701	167 856
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	263 876	0
		263 876	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 913	46 685
	Värme	441 443	480 474
	Vatten	145 331	140 192
	Sophämtning/renhållning	76 429	74 641
		702 116	741 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 713	55 567
	Tomträttsavgäld	441 512	441 512
	Kabel-TV	33 872	33 483
		534 097	530 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 494	94 062
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 708 113	1 659 801

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 044	2 426
	Juridiska åtgärder	0	31 250
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 247	21 913
	Föreningskostnader	2 498	0
	Styrelseomkostnader	1 000	1 159
	Fritids- och trivselkostnader	743	628
	Förvaltningsarvode	87 992	85 279
	Administration	7 046	3 443
	Korttidsinventarier	0	5 495
	Konsultarvode	38 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 620	6 480
		176 441	159 773

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 650	44 450
	Löner	62 500	60 000
	Kostnadsersättningar	126	67
	Sociala kostnader	24 497	21 086
		135 773	125 603

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	55 963	55 963
	Förbättringar	193 783	193 783
		249 746	249 746

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 172 135	10 172 135
	Utgående anskaffningsvärde	10 172 135	10 172 135
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 531 911	-3 282 165
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 746	-249 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 781 657	-3 531 911
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 390 478	6 640 224
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 608 000	36 608 000
	Taxeringsvärde mark	56 910 000	56 910 000
		93 518 000	93 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 200 000	93 200 000
	Lokaler	318 000	318 000
		93 518 000	93 518 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 679	71 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 679	71 679
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 679	-71 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 679	-71 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 505	20 097
	Klientmedel hos SBC	1 893 761	1 120 512
	Inkasso	477	0
	Fordringar	0	118 032
		1 914 743	1 258 641

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	742 704	749 021
	Reservering enligt stadgar	728 079	742 704
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-749 021
	Vid årets slut	1 470 783	742 704

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
SEB	1,140 %	1 180 000	1 260 000	2021-01-28
SEB	1,460 %	1 478 400	1 513 600	2023-12-28
SEB	1,000 %	1 180 000	1 260 000	2024-11-28
SEB	1,000 %	277 610	293 250	2024-11-28
SEB	1,320 %	775 368	817 276	2022-02-28
SEB	1,080 %	1 825 000	1 875 000	2025-05-28
SEB	1,440 %	1 837 500	1 887 500	2022-05-28
SEB	1,320 %	681 200	707 400	2022-02-28
SEB	1,320 %	491 400	510 300	2022-02-28
SEB	1,050 %	1 329 170	1 377 502	2021-05-28
SEB	1,050 %	1 329 170	1 377 502	2021-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut	12 384 818	12 879 330	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 332 852	-1 998 628	
		8 051 966	10 880 702	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 912 258 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 906 000	13 906 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 873	1 716
	Avgifter och hyror	259 239	253 132
		261 112	254 848

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Falkgatan 14 och 16: Byte av fasader och byte/renovering av fönster kommer att utföras under våren 2021.

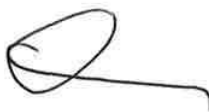
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 4 2021



Anton Wernvik
Ordförande



Bertil Lidfeldt
Vice ordförande



Annika Hahne
Kassör



Carolina Grinne
Ledamot

Niklas Sörensen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Anna Grimslätt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Göteborg
Org.nr. 757200-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Göteborg 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 BRF Göteborg 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 19 april 2021



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 191 000	3 099 372	3 088 000
Hyror lokaler	0	43 133	60 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	14 584	0
Öresutjämning	0	-175	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 566	0
Övriga intäkter	0	661	0
	3 196 000	3 163 142	3 148 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-17 750	-15 000
Myndighetstillsyn	0	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-4 000
Gård	-21 000	-27 032	-35 000
Serviceavtal	-6 000	-5 865	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 620	-5 000
Brandskydd	-13 000	-13 029	-5 000
Fordon	-1 000	-534	-2 000
	-68 000	-65 829	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-73 000
Tvättstuga	0	-2 984	0
Entré/trapphus	0	-7 082	0
VVS	0	-34 635	0
	-130 000	-44 701	-73 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-263 876	0
Tvättstuga	-40 000	0	-35 000
Värmeanläggning	-68 000	0	0
Elinstallationer	-8 000	0	0
Fasad	-5 500 000	0	-1 000 000
Fönster	-1 000 000	0	-500 000
	-6 616 000	-263 876	-1 535 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-38 913	-55 000
Värme	-520 000	-441 443	-544 000
Vatten	-156 000	-145 331	-143 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-76 429	-76 000
	-809 000	-702 116	-818 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-58 713	-58 000
Tomträttsavgäld	-442 000	-441 512	-442 000
Kabel-TV	-35 000	-33 872	-35 000
	-539 000	-534 097	-535 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-97 494	-94 000
	-94 000	-97 494	-94 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-7 044	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 250	-1 000
Hyresförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 247	-22 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 498	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 000	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-743	-1 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-87 992	-85 000
Administration	-5 000	-7 046	-5 000
Korttidsinventarier	-20 000	0	0
Konsultarvode	-10 000	-38 000	-46 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 620	-7 000
	-171 000	-176 441	-173 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-75 000	-62 500	-60 000
Styrelsearvode	-50 000	-47 150	-50 000
Övriga arvoden	-2 000	-1 500	-2 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-126	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-24 497	-36 000
	-158 000	-135 773	-148 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-56 000	-55 963	-56 000
Förbättringar	-194 000	-193 783	-194 000
	-250 000	-249 746	-250 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-8 835 000 -2 270 073 -3 710 000

RÖRELSERESULTAT

-5 639 000 893 069 -562 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 517	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Låneräntor	-255 000	-155 335	-180 000
Övriga räntekostnader	0	-493	0
	-255 000	-151 248	-180 000

RESULTAT

-5 894 000 741 820 -742 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se