



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falkgatan 13-17



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 – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falkgatan 13-17

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 2014 och 2026.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Håkan Fredrik Ekeröth	Ordförande
Linda Sofie Larsson	Ledamot
Agneta Elisabet Lott	Ledamot
Monica Elisabeth Norrman	Ledamot

Maddalena Cirani	Suppleant
Mi Maria Johannesson	Suppleant
Emma Katarina Rosén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Norrman	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Fredrik Ekeröth

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 3:4	1999	Göteborg
BAGAREGÅRDEN 3:2	1999	Göteborg
BAGAREGÅRDEN 3:3	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.

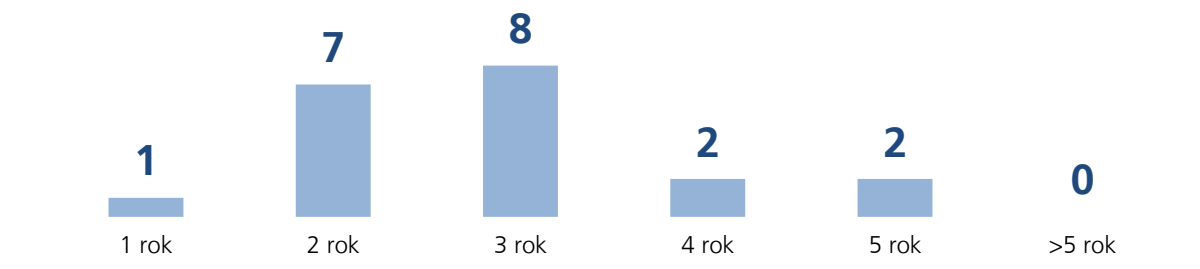
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 661 m², varav 1 661 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020	Byte av lägenhetsfönster och trapphusfönster, gårdsfasad
Målning och renovering fasad	2020	Målning och renovering av gårdsfasad
Takförbättring	2020	Byte av plåt och papp vid 2 takkupor
Renovering tvättstuga	2019	Byte av samtliga maskiner, ommålning väggar och tak.
Byte av nycklar	2018	Till våra gemensamma utrymmen
Byte av 1 takfläkt	2018	Takfläkt Falkgatan 17
Fönsterbyte små takfönster	2017	
Målning ytterfasad	2016	Mot Falkgatan
Renovering trapphus	2016	Nya golv
Ventilationskontroll	2016	inkl OVK.
Målning portgångar	2016	inkl putsning
Källarförråd	2014 - 2016	Inkl. cykelförråd
Fiberinstallation	2014	Ersätter kabel-TV nätet. TV/Internet/Telefoni
Byte Takfönster	2011	
Renovering stenläggning gård	2010 - 2011	Borttag rabatter mot hus, nya cykelställ
Renovering källare	2009 - 2010	Borttag träsidor, upprensning, tätning
Renovering lokal källare	2009 - 2010	Totalrenovering bostadsutrymme källare 17B
Renovering ventilation	2008	Byte huvudfläktar mm
Renovering värmesystem	2005	Byte värmepumpar mm
Renovering trapphus	2003	väggar + räcken
Omputsning av fasad	2000	(målning)
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning ytterdörrar och portar	2021	
Ny ventilationskontroll	2021	Efter fönsterbyte
Renovering eller byte av fönster, mot gata	2023	Preliminärt. Behovstyrt
Renovering av balkonger	2024	Byte av räcken mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Kabel TV/Internet	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen ekonomi är fortsatt stabil på grund av lite lån och låga räntor.

I april 2020 genomfördes en höjning av avgiften med två procent för att möta kostnaderna i underhållsplanen, samt att kompensera för inflationen. Inriktningsbeslutet är att höja avgiften årligen med cirka två procent.

Vi har under året utfört fönsterbyte och målning av fasaden in mot gården till en kostnad på cirka 1,8 miljoner. På grund av att mycket av panelen var rötskadad blev slutnotan högre än förväntat. Projektet genomfördes utan att ta upp nya lån, men det innebär att föreningen gör en redovisningsteknisk förlust (kostnaderna överstiger intäkterna) för 2020.

2014 upprättade föreningen en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026. Styrelsen bedömer att föreningen inom en femårsperiod behöver ta nya lån. Detta för att täcka framtida kostnader för exempelvis renovering (eller byte) av fönster mot gatan samt byte av tak.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

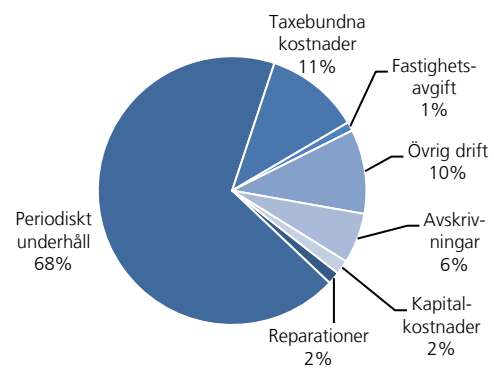
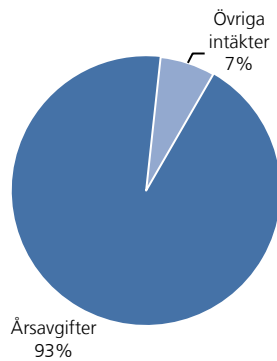
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 059 389	1 925 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	976 562	962 377
Finansiella intäkter	0	18
Minskning kortfristiga fordringar	1 040	800
Ökning av kortfristiga skulder	58 090	26 962
	1 035 692	990 157
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 423 729	602 525
Finansiella kostnader	45 373	51 422
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	44 989
Minskning av långfristiga skulder	16 000	16 000
	2 485 102	714 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	609 978	2 059 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 449 411	134 279

*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

Äntligen har byten av fönster och målning av gårdsfasaden genomförts. Arbetet skedde under hösten och tog cirka tio veckor att genomföra. Projektet avslutades med en slutbesiktning i december.

I samband med slutbesiktningen genomfördes även en besiktning av statusen på föreningens balkonger. Inga akuta åtgärder krävs i dagsläget, men byten av räcken bör ske inom tre år (underhållsplanen är uppdaterad). Under året genomfördes även byte av papp och plåt vid två takkupor och en beskärning av vårt kastanjeträd.

På stämman i juni fick föreningen en ny ordförande, Fredrik Ekeröth. Styrelsen består nu av fyra ledamöter och tre suppleanter. På stämman godkändes även nya stadgar för att säkerställa att vi följer nya lagkrav, men också för att öppna upp för avgift vid andrahandsuthyrning.

Föreningen har i vanlig ordningen genomfört en vår- och höststädning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	541	541	541
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 199	2 208	2 218	2 228
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	95	103	112	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	45	57	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	31	33	39
Soliditet (%)	72	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 652	177	167	90
Nettoomsättning (tkr)	972	958	958	958

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 661 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 783 195	0	0	6 783 195
Upplåtelseavgifter	3 956 647	0	0	3 956 647
Fond för yttre underhåll	309 531	129 000	-44 866	225 397
S:a bundet eget kapital	11 049 373	129 000	-44 866	10 965 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	266 972	-129 000	221 461	174 511
Årets resultat	-1 652 265	-1 652 265	-176 596	176 596
S:a ansamlad förlust	-1 385 293	-1 781 265	44 865	351 106
S:a eget kapital	9 664 080	-1 652 265	-1	11 316 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 652 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	395 972
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 000
summa balanserat resultat	-1 385 293

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

309 531
-1 075 762

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	971 793	958 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 769	4 057
Summa rörelseintäkter		976 562	962 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 277 835	-547 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 894	-55 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 725	-131 852
Summa rörelsekostnader		-2 583 454	-734 377
RÖLSE RESULTAT		-1 606 892	228 000
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 373	-51 422
Summa finansiella poster		-45 373	-51 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 652 265	176 596
ÅRETS RESULTAT		-1 652 265	176 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	12 716 454	12 838 993
Inventarier	Not 9	142 548	179 734
Summa materiella anläggningstillgångar		12 859 002	13 018 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 861 002	13 020 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	650 813	2 101 264
Summa kortfristiga fordringar		650 813	2 101 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		650 813	2 101 264
SUMMA TILLGÅNGAR		13 511 815	15 121 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 739 842	10 739 842
Fond för yttre underhåll	Not 12	309 531	225 397
Summa bundet eget kapital		11 049 373	10 965 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		266 972	174 511
Årets resultat		-1 652 265	176 596
Summa fritt eget kapital		-1 385 293	351 106
SUMMA EGET KAPITAL		9 664 080	11 316 345
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	3 652 000	3 668 000
Leverantörsskulder		115 020	64 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	80 715	72 770
Summa kortfristiga skulder		3 847 735	3 805 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 511 815	15 121 990

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Ventilation	15 år	15 år
Fasad	fullt avskriven	20 år
Trädgård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	912 017	898 539
Bredbandsintäkter	59 760	59 760
Öresutjämning	16	21
	971 793	958 320

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 769	4 057
	4 769	4 057

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	7 000	0
	Gård	996	5 571
	Förbrukningsmateriel	1 606	458
		9 601	6 029
	Reparationer		
	Lås	9 146	4 646
	VVS	0	2 170
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 621
	Tak	30 400	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	36 088
		39 546	46 525
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	44 866
	Fasad	269 696	0
	Fönster	1 518 656	0
		1 788 352	44 866
	Taxebundna kostnader		
	El	21 698	23 854
	Värme	158 284	171 306
	Vatten	79 490	74 948
	Sophämtning/renhållning	41 028	45 844
		300 500	315 952
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 466	46 155
	Bredband	59 790	59 956
		111 256	106 111
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	28 580	27 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 277 835	547 023

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 371	613
	Tele- och datakommunikation	629	0
	Föreningskostnader	438	844
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 584
	Förvaltningsarvode	46 508	45 802
	Administration	11 503	2 018
	Korttidsinventarier	5 089	0
	Konsultarvode	73 625	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		145 894	55 502

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	75 016	75 016
	Förbättringar	41 313	44 429
	Markanläggning	6 210	6 210
	Inventarier	37 186	6 198
		159 725	131 852
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 068 620	15 209 563
	Nyanskaffningar	0	-140 943
	Utgående anskaffningsvärde	15 068 620	15 068 620
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 229 627	-2 244 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 538	-125 655
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 352 166	-2 370 570
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 716 454	12 838 993
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 387 486	1 387 486
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
		43 000 000	43 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
		43 000 000	43 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 932	0
	Nyanskaffningar	0	185 932
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 932	185 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 198	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 186	-6 198
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 384	-6 198
	Redovisat restvärde vid årets slut	142 548	179 734

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 277	8 277
	Skattefordran	32 558	33 598
	Klientmedel hos SBC	609 978	2 059 389
		650 813	2 101 264

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	225 397	96 397
	Reservering enligt stadgar	129 000	129 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 866	0
	Vid årets slut	309 531	225 397

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-04
	Handelsbanken	1,200 %	1 300 000	1 300 000	2021-03-08
	Handelsbanken	1,200 %	1 352 000	1 368 000	2021-03-04
	Summa skulder till kreditinstitut		3 652 000	3 668 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 652 000	-3 668 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 572 000 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	10 517 000	10 517 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 036	3 711
	Avgifter och hyror	77 679	69 059
		80 715	72 770

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat om att anlita en städfirma under 2021 för att städa tvättstugan och trapphusen en gång i månaden. Däremellan så behöver medlemmarna som vanligt sköta städningen. Tjänsten kommer utvärderas vid årets slut.

För att hålla koll på sättningar av fastigheten så utförs mätningar av rörelser i grunden varje år (första mätningen gjordes januari 2020). Nya mätningar har gjorts januari 2021. Rekommendationen är att fortsätta med mätningar även nästa år för att kunna dra slutsatser om eventuella förstärkningar av grunden.

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

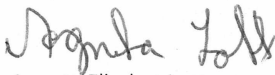
GÖTEBORG den 21/3 2021



Håkan Fredrik Ekeröth
Ordförande



Linda Sofie Larsson
Ledamot



Agneta Elisabet Lott
Ledamot



Monica Elisabeth Norrman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2021



Hans Norrman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Falkgatan 13-17

Organisationsnummer 769603-6669

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Falkgatan 13-17 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts efter bästa förmåga för att säkra att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Som underlag för min granskning har jag haft tillgång till:

- Föreslagen Årsredovisning
- Bokslutspärm/-information från SBC
- Styrelsens mötesanteckningar

Årsredovisningen har upprättats enligt SBCs rutiner och mallar. Samtliga ekonomiska siffror kommer direkt från deras ekonomisystem.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och utgifter/räkningar för att bedöma om styrelsens föreslagna årsredovisning ger en rättvisande bild av föreningens arbete och för att säkra att föreningens medel/pengar har hanterats korrekt.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21/3 2021



Hans Norrman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	934 000	912 017	911 000
Bredbandsintäkter	59 000	59 760	59 000
Öresutjämning	0	16	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 769	0
	993 000	976 562	970 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-7 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-6 000	-996	-6 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 606	-2 000
	-39 000	-9 601	-9 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-38 000	0	-33 000
Lås	0	-9 146	0
Tak	0	-30 400	0
	-38 000	-39 546	-33 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-50 000	0	0
Fasad	0	-269 696	0
Fönster	0	-1 518 656	-800 000
	-50 000	-1 788 352	-800 000
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-21 698	-29 000
Värme	-179 000	-158 284	-193 000
Vatten	-75 000	-79 490	-94 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-41 028	-45 000
	-327 000	-300 500	-361 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-51 466	-43 000
Bredband	-63 000	-59 790	-63 000
	-112 000	-111 256	-106 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-28 580	-27 558
	-28 000	-28 580	-27 558
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 371	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-629	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-46 508	-47 000
Administration	-2 000	-11 503	-2 000
Korttidsinventarier	-30 000	-5 089	0
Konsultarvode	-15 000	-73 625	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	-106 000	-145 894	-58 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-76 000	-75 016	-76 000
Förbättringar	-45 000	-41 313	-45 000
Markanläggning	-7 000	-6 210	-7 000
Inventarier	-38 000	-37 186	0
	-166 000	-159 725	-128 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-866 000	-2 583 454	-1 522 558
RÖRELSERESULTAT	127 000	-1 606 892	-552 558
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-45 000	-45 373	-75 000
	-45 000	-45 373	-75 000
RESULTAT	82 000	-1 652 265	-627 558

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