



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gyllenkrooksgatan 13:15



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 Gyllenkrooksgatan 13:15

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 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 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 Gustafsson	Ordförande
Carl Simon Mattias Björk	Ledamot
Ulf Gehrmann	Ledamot
Johan Peter Herrgårdh	Ledamot
Jonas Patrik Sandberg	Ledamot
Hans Anders Ingemar Thorén	Ledamot

Eva Christina Lundgren	Suppleant
Anna Catharina Vestgöte	Suppleant

Avlyttad januari 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Gustafsson, Johan Peter Herrgårdh, Eva Christina Lundgren, Jonas Patrik Sandberg och Hans Anders Ingemar Thorén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG, Hamngatan 22, Göteborg

Valberedning

Dennis Andersson

Susanne Söderberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 86:18	2004	Göteborg
Krokslätt 86:3	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

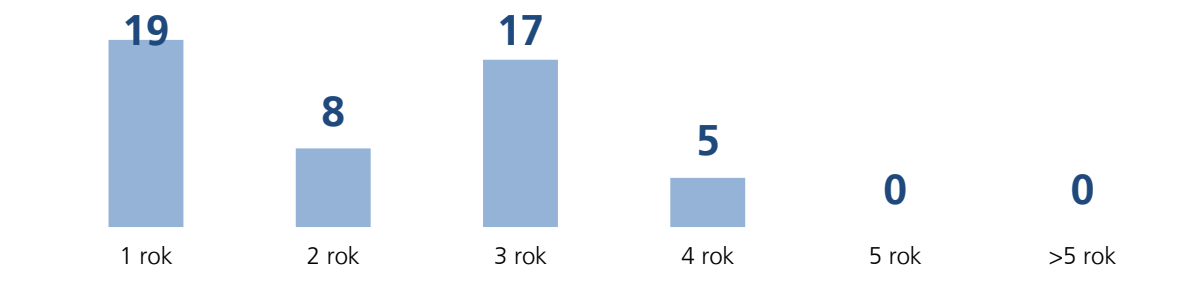
Fastigheternas värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 725 m², varav 2 700 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Garage

Kommentar

Föreningen har ett garage som hyrs ut

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering porttelefonssystem	2020	SafeTeam AB
Omdragning avloppsledning pannrummet, nr 13	2020	Tobiassons VVS
Förbättringar ventilation	2020	Tidigare OVK ej godkänd
Filmning dagvattenledningar innergården	2020	Klart januari 2021. Lorné Dränering AB
Justering/reparation vissa balkongdörrar och fönster	2020	Klart januari 2021. Gbg Fönsterrenovering AB
Justering/reparation vissa handdukstorkar	2020	
Mindre reparationer i gemensamma utrymmen	2019	
Spolning av stammar	2019	Spolarna AB
Relining underliggande avloppsrör	2019	Repipe AB
Trädbeskärning (mindre)	2019	
Nedtagning av träd	2018	Även nyplantering
Byte av element i några lägenheter	2018	Rost, läckage m m
Flera mindre reparationer i gemensamma utrymmen	2018	Oftast via Nordic Life
Reparation i hisschakt	2018	Nr 13
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn dagvattenbrunnar	2020	Fortsätter 2021
Trädbeskärning	2021	Juni 2021
Ommålning cykelrum	2022	
Ommålning gångpassager	2022	
Ommålning källardörrar	2022	
Ommålning cykelförråd nr 13	2022	
Ommålning fjärrvärmecentraler	2022	
Viss bättringsmålning i trapphusen	2022	
Ommålning i entréer	2022	
Dörrar till trapphus	2023	Slipning och lasering
Ommålning m m tvättstugor	2024	
OVK, filterrensning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nordic Life AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Gbg & Bohuslän
Elnät	Göteborgs Energi AB
El	Borås Energi AB
Gas	Göteborgs Energi AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Avfallshantering	Renova AB
Kabel-TV	Comhem AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 890 347	1 879 993
Ökning av kortfristiga skulder	0	686 768
	1 890 347	2 566 761

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 284 264	1 990 871
Finansiella kostnader	106 827	108 451
Ökning av kortfristiga fordringar	18 777	29 252
Minskning av långfristiga skulder	160 000	160 000
Minskning av kortfristiga skulder	748 826	0
	2 318 694	2 288 574

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

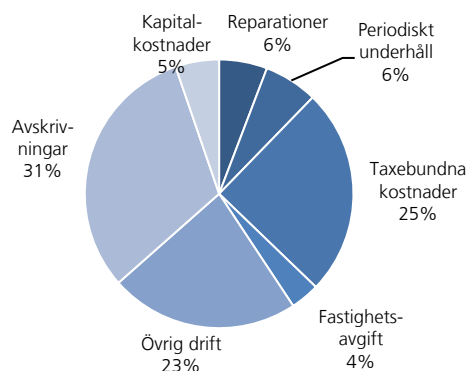
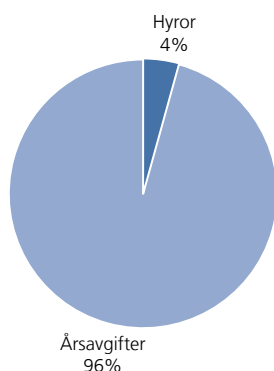
2 187 997 **2 616 344**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-428 347 **278 187**

*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

I samband med reliningen under hösten 2019 konstaterades bristfälliga avloppsledningar under pannrummet, nr 13. Därför gjordes i februari en omdragning/omkoppling av ledningarna (Tobiassons VVS).

I mars gjordes förbättringar av ventilationen i ett antal lägenheter. Bland annat installerades ventiler i de "jungfrukammare" som helt saknat ventilation. Efter utfört arbete kunde en kompletterande OVK-besiktning göras, nu med godkänt resultat.

Portlås/portkodssystemet uppgraderades under hösten (bl a ny styrenhet, nyare programvara). Arbetet utfördes av SafeTeam AB.

I oktober, efter inbrottsförsök, monterades förstärkta brytskydd på entrédörrarna (SafeTeaam AB).

Under hösten justerades/reparerades ett antal handdukstorkar.

I flera medlemslägenheter finns problem med balkongdörrar som är svåra att stänga. Justering/reparation påbörjades i december och fortsätter under 2021 (Göteborgs Fönsterrenovering AB).

I december anlätades en konsult för att upprätta den lagstadgade Energideklarationen. Energideklarationen blev klar i mitten på januari 2021.

Under hösten har styrelsen vid olika tillfällen diskuterat olika förbättringar av innergårdarna. Med syfte att få ett tekniskt underlag påbörjades i december filmning av dagvattenledningar.

Den pågående coronapandemin har påverkat styrelsens arbetsformer. Under sommarhalvåret har möten hållits utomhus och senare under hösten som telefonmöten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	664	691	686
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 046	1 043	1 034	1 034
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 974	4 033	4 260	5 572
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	11	13
Värmekostnad/m ² totalyta	123	111	105	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	24	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	40	36	46
Soliditet (%)	79	77	78	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-132	-861	-46	-3 036
Nettoomsättning (tkr)	1 881	1 874	1 871	1 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 700 m² bostäder och 25 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	37 702 294	0	0	37 702 294
Upplåtelseavgifter	12 316 444	0	0	12 316 444
Ack kostnad för nyupplåtelse	-508 356	0	0	-508 356
Fond för yttre underhåll	632 320	253 812	-847 127	1 225 635
S:a bundet eget kapital	50 142 703	253 812	-847 127	50 736 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 226 393	-253 812	-14 299	-8 958 282
Årets resultat	-132 386	-132 386	861 426	-861 426
S:a ansamlad förlust	-9 358 778	-386 198	847 127	-9 819 708
S:a eget kapital	40 783 924	-132 386	0	40 916 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 972 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 812
summa balanserat resultat	-9 358 779

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

131 030
-9 227 749

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	1 881 300	1 874 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 047	5 547
Summa rörelseintäkter		1 890 347	1 879 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 073 936	-1 783 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 644	-122 350
Personalkostnader	Not 6	-111 684	-85 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-631 642	-642 097
Summa rörelsekostnader		-1 915 906	-2 632 968
RÖRELSERESULTAT		-25 559	-752 975
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 827	-108 451
Summa finansiella poster		-106 827	-108 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 386	-861 426
ÅRETS RESULTAT		-132 386	-861 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 667 846	50 296 147
Maskiner	Not 9	0	3 341
Summa materiella anläggningstillgångar		49 667 846	50 299 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 667 846	50 299 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	921 199	1 309 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	25 584
Summa kortfristiga fordringar		921 199	1 335 341
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 341 181	1 336 609
Summa kassa och bank		1 341 181	1 336 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 262 380	2 671 950
SUMMA TILLGÅNGAR		51 930 226	52 971 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 510 383	49 510 383
Fond för yttre underhåll	Not 12	632 320	1 225 635
Summa bundet eget kapital		50 142 703	50 736 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 226 393	-8 958 282
Årets resultat		-132 386	-861 426
Summa fritt eget kapital		-9 358 778	-9 819 708
SUMMA EGET KAPITAL		40 783 924	40 916 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 320 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		7 320 000	6 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 410 000	4 340 000
Leverantörsskulder		43 584	789 960
Skatteskulder		105 544	138 159
Övriga skulder		600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	266 574	235 409
Summa kortfristiga skulder		3 826 302	5 505 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 930 226	52 971 438

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	33-58 år	33-58 år
Maskiner	8 år	8 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 493 865	1 491 895
Årsavgifter - Kapital	302 008	302 008
Hyror bostäder	63 803	63 614
Hyror garage	16 800	15 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 800	1 500
Öresutjämning	24	29
	1 881 300	1 874 446

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	6 193	3 687
Övriga intäkter	2 854	1 860
	9 047	5 547

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 357	105 790
	Fastighetsskötsel beställning	2 728	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 530
	Sotning	17 596	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 000
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gård	797	3 468
	Serviceavtal	0	2 010
	Förbrukningsmateriel	4 972	4 027
	Brandskydd	8 843	0
		171 961	209 394
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 460
	Tvättstuga	12 497	9 846
	Entré/trapphus	0	4 518
	Lås	2 087	12 407
	VVS	30 066	50 880
	Ventilation	839	0
	Elinstallationer	5 972	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 092	2 079
	Hiss	10 330	4 431
	Mark/gård/utemiljö	34 563	6 776
	Vattenskada	6 274	0
		116 720	92 397
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	10 750	0
	Lås	0	103 377
	VVS	21 250	743 750
	Ventilation	45 875	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	53 155	0
		131 030	847 127
	Taxebundna kostnader		
	El	33 662	36 704
	Värme	335 024	301 402
	Vatten	85 828	83 965
	Sophämtning/renhållning	49 869	50 534
		504 383	472 605
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 839	42 411
	Kabel-TV	30 943	49 565
		77 782	91 976
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 061	69 513
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 073 936	1 783 012

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 316	6 828
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	19 745
	Föreningskostnader	2 038	5 514
	Styrelseomkostnader	375	926
	Fritids- och trivselkostnader	475	1 727
	Förvaltningsarvode	62 564	61 594
	Administration	3 316	3 114
	Korttidsinventarier	1 300	1 890
	Konsultarvode	0	14 938
	Föreningsavgifter	0	5 650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	0
		98 644	122 350
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	70 000
	Kostnadsersättningar	0	56
	Sociala kostnader	17 084	15 452
		111 684	85 508
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	494 051	494 051
	Förbättringar	134 250	134 250
	Maskiner	3 341	13 796
		631 642	642 097

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 470 565	56 470 565
	Utgående anskaffningsvärde	56 470 565	56 470 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 174 418	-5 546 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-628 301	-628 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 802 719	-6 174 418
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 667 846	50 296 147
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 268 370	19 268 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 490 000	28 490 000
	Taxeringsvärde mark	56 114 000	56 114 000
		84 604 000	84 604 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 400 000	84 400 000
	Lokaler	204 000	204 000
		84 604 000	84 604 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 730	117 730
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 730	117 730
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 389	-100 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 341	-13 796
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 730	-114 389
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 341
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	74 383	30 022
	Klientmedel hos SBC	846 816	1 279 735
		921 199	1 309 757
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel	0	25 584
		0	25 584

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 225 635	971 823
	Reservering enligt stadgar	253 812	253 812
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-847 127	0
	Vid årets slut	632 320	1 225 635

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,540 %	4 180 000	4 340 000	2023-09-30
	Nordea	1,470 %	3 250 000	3 250 000	2021-04-21
	Nordea	0,750 %	3 300 000	3 300 000	2022-06-15
	Summa skulder till kreditinstitut		10 730 000	10 890 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 410 000	-4 340 000	
			7 320 000	6 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 930 000 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	14 500 000	14 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	80 788	65 290
	Sociala avgifter	25 383	21 167
	Ränta	12 086	13 049
	Avgifter och hyror	148 317	135 903
		266 574	235 409

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen fortsätter under våren att undersöka förutsättningarna gällande gällande nya ytskikt på innergårdarna.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 3 2021



Håkan Gustafsson
Ordförande



Carl Simon Mattias Björk
Ledamot



Ulf Gehrman
Ledamot



Johan Peter Herrgårdh
Ledamot



Jonas Patrik Sandberg
Ledamot



Hans Anders Ingemar Thorén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenkrooksgatan 13:15, org. nr 716444-7372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenkrooksgatan 13:15 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 upp- lyser, 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 Gyllenkrooksgatan 13:15 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 revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-05-19



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se