

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2040.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1926-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 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

Alexandra Tham Forster	Ordförande
Sten Karl Sora Evangelista Hedin	Ledamot
Paal David Alexander Evjenth	Ledamot
Bengt Magnus Torgilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Sven Martin Gustav Wänerskär	Ordinarie Intern
Jesper Forster	Suppleant Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 52:4	1925	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

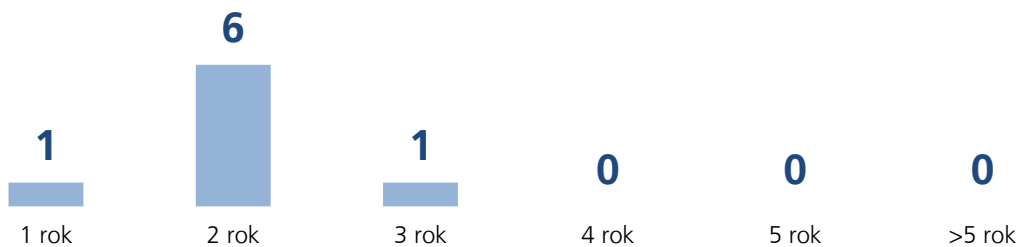
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 576 m<sup>2</sup>, varav 453 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 123 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Café/Konditori	129 m <sup>2</sup>	

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Bastu Gästlägenhet	i anknäytning till gästlägenheten Att hyra gratis för familj till medlemmar och mindre avgift för vänner och bekanta till medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	
Filmning och spolning av stamledningar	2018	
Målning av sophus	2017	
Byte av termostatventiler	2016	
Byte av tak på sopförråd	2016	
Ny tvättmaskin	2016	
Nya brandsläckare o brandvarnare	2016	
Reinvestering undercentral	2016	
Nytt bättre kärl för kompostsopor	2015	Anpassat till caféts behov, för att minska kostnaderna för sophnatering och för miljön.
Energideklaration	2014	
Ny tvättmaskin	2014	
Justering av portdörrar och justering av fönster i källare	2014	
Låsning av ytterport	2014	
Renovering av ytterfasad, fönster mot gatan samt målning av ytterfasad	2014	
Byte av takplåt	2012	Efter nedblåst takplåt
Byte avlopp källaren	2011	Byte avlopp från Café, rör i torkrumstak samt rör utanför pannrummet
Renovering av trapphus	2011	Målning, ny matta
Ny uteplats	2011	Ny uteplats med plattor på framsidan
Eluttag i sophuste	2011	Installerade eluttag i sophuset
Omläggning av tak	2008	Byte takbrygga, målning plåtar
Tvättstuga	2007	Uppfräschning, 2 nya tvättmaskiner
Omputsning av fasad	2004	Ommålning, omputsning, lagning
Rörstambyte	1977 - 1978	
Planerat underhåll	År	
Byte/relining stamledningar VA	2021	
Ytor av sten tegel betongplattor och asfalt	2022	
Renovering av gästlägenhet	2022	
Renovering av takkupor	2023	
Målning fönster dörrar mot gård	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

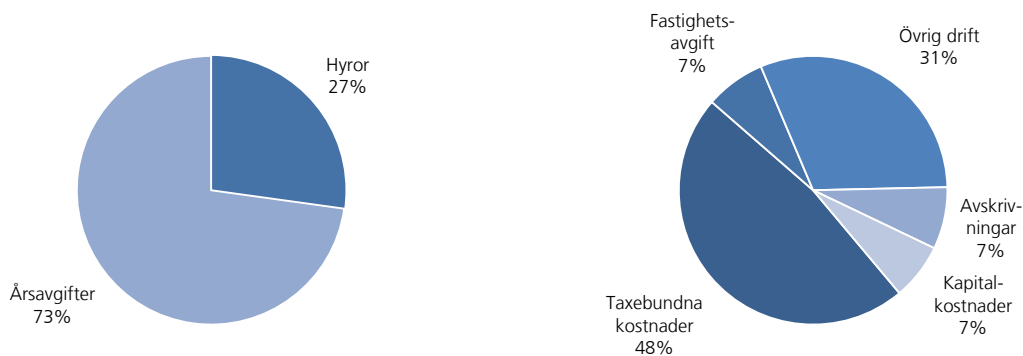
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>317 340</b>	<b>225 799</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	343 134	334 311
Finansiella intäkter	226	35
Minskning kortfristiga fordringar	0	176
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 808
	<b>343 360</b>	<b>346 330</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	220 816	241 156
Finansiella kostnader	17 459	13 633
Ökning av kortfristiga fordringar	6 878	0
Minskning av kortfristiga skulder	19 412	0
	<b>264 565</b>	<b>254 789</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>396 135</b>	<b>317 340</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>78 795</b>	<b>91 541</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	549	534	534	518
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	755	735	726	713
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 703	2 709	2 709	2 709
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	22	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	102	95	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	48	49	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	24	23	33
Soliditet (%)	15	10	6	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	61	30	-28
Nettoomsättning (tkr)	342	332	331	322

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 453 m<sup>2</sup> bostäder och 123 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	83 505	0	0	83 505
Fond för yttre underhåll	498 510	132 583	-17 750	383 677
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>582 015</b>	<b>132 583</b>	<b>-17 750</b>	<b>467 182</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-446 162	-132 583	78 461	-392 040
Årets resultat	86 238	86 238	-60 711	60 711
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-359 924</b>	<b>-46 345</b>	<b>17 750</b>	<b>-331 329</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>222 091</b>	<b>86 238</b>	<b>0</b>	<b>135 853</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-313 579
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 583
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-359 924</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

2 058
<b>-357 866</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	341 558	331 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 576	2 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>343 134</b>	<b>334 311</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-180 014	-196 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 802	-44 172
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-18 847	-18 847
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-239 663</b>	<b>-260 003</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>103 471</b>	<b>74 309</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 459	-13 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 233</b>	<b>-13 598</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>86 238</b>	<b>60 711</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>86 238</b>	<b>60 711</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	1 060 668	1 079 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 060 668</b>	<b>1 079 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 060 668</b>	<b>1 079 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 788	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	401 498	323 613
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>409 286</b>	<b>323 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>409 286</b>	<b>323 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 469 954</b>	<b>1 403 128</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		83 505	83 505
Fond för yttre underhåll	Not 9	498 510	383 677
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>582 015</b>	<b>467 182</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-446 162	-392 040
Årets resultat		86 238	60 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-359 924</b>	<b>-331 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>222 091</b>	<b>135 853</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	190 000	190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 034 613	1 034 613
Leverantörsskulder		5 570	24 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	17 680	18 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 057 863</b>	<b>1 077 275</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 469 954</b>	<b>1 403 128</b>

## 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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	248 674	241 430
Hyror lokaler	92 868	90 386
Öresutjämning	16	-4
	<b>341 558</b>	<b>331 812</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 576	2 499
	<b>1 576</b>	<b>2 499</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 750
	Gård	1 609	0
	Förbrukningsmateriel	446	704
	Brandskydd	2 256	0
		<b>4 311</b>	<b>4 454</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	387
		<b>0</b>	<b>387</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	17 750
	Fönster	2 058	0
		<b>2 058</b>	<b>17 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 769	12 393
	Värme	51 988	58 786
	Vatten	26 979	27 841
	Sophämtning/renhållning	31 445	26 067
		<b>121 181</b>	<b>125 087</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 466	17 500
	Kabel-TV	14 382	14 100
		<b>33 848</b>	<b>31 600</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 616</b>	<b>17 706</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>180 014</b>	<b>196 984</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	845	0
	Förvaltningsarvode	36 326	35 218
	Administration	1 420	3 191
	Korttidsinventarier	1 499	0
	Konsultarvode	0	5 375
		<b>40 802</b>	<b>44 172</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	18 847	18 847
		<b>18 847</b>	<b>18 847</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 456 444	1 456 444
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 456 444</b>	<b>1 456 444</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-376 929	-358 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 847	-18 847
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-395 776</b>	<b>-376 929</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 060 668</b>	<b>1 079 515</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	200 000	200 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 835 000	5 310 000
	Taxeringsvärde mark	6 725 000	4 206 000
		<b>12 560 000</b>	<b>9 516 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 800 000	8 815 000
	Lokaler	760 000	701 000
		<b>12 560 000</b>	<b>9 516 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 770	1 770
	Skattefordran	3 593	4 503
	Klientmedel hos SBC	396 135	317 340
		<b>401 498</b>	<b>323 613</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	383 677	306 876
	Reservering enligt stadgar	132 583	132 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 750	-55 782
	<b>Vid årets slut</b>	<b>498 510</b>	<b>383 677</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank 2855319436	1,466 %	275 000	275 000	Rörligt
Swedbank 2751383585	1,336 %	260 000	260 000	Rörligt
Swedbank 2554118311	1,336 %	499 613	499 613	Rörligt
Swedbank 2656204068	2,200 %	190 000	190 000	2022-04-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 224 613</b>	<b>1 224 613</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 034 613	-1 034 613	
		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 224 613 kr.

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

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 443 500	1 443 500

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	1 494	1 408
Avgifter och hyror	16 186	16 753
	<b>17 680</b>	<b>18 161</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer genomföra relining under 2021. Under slutet av 2019 har styrelsen påbörjat arbetet med att ta in offerter från olika företag som genomför relining. Inga andra stora projekt är planerade i nuläget.

---

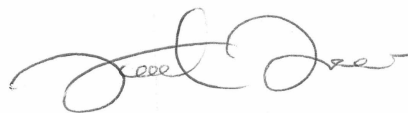
## Styrelsens underskrifter

---

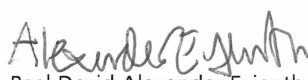
GÖTEBORG den 27/3 2020



Alexandra Tham Forster  
*Ordförande*



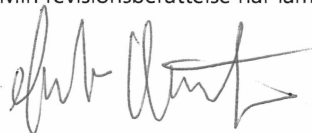
Sten Karl Sora Evangelista Hedin  
*Ledamot*



Paal David Alexander Evjenth  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020



Sven Martin Gustav Wänerskär  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse för Bostadsrättsförening Gerumsberget 4

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Gerumsberget 4, organisationsnummer 757200-6711 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

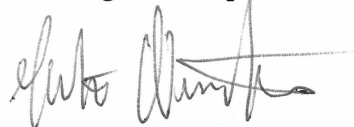
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed 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 28 april 2020



Revisorn

# 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](http://WWW.SBC.SE)