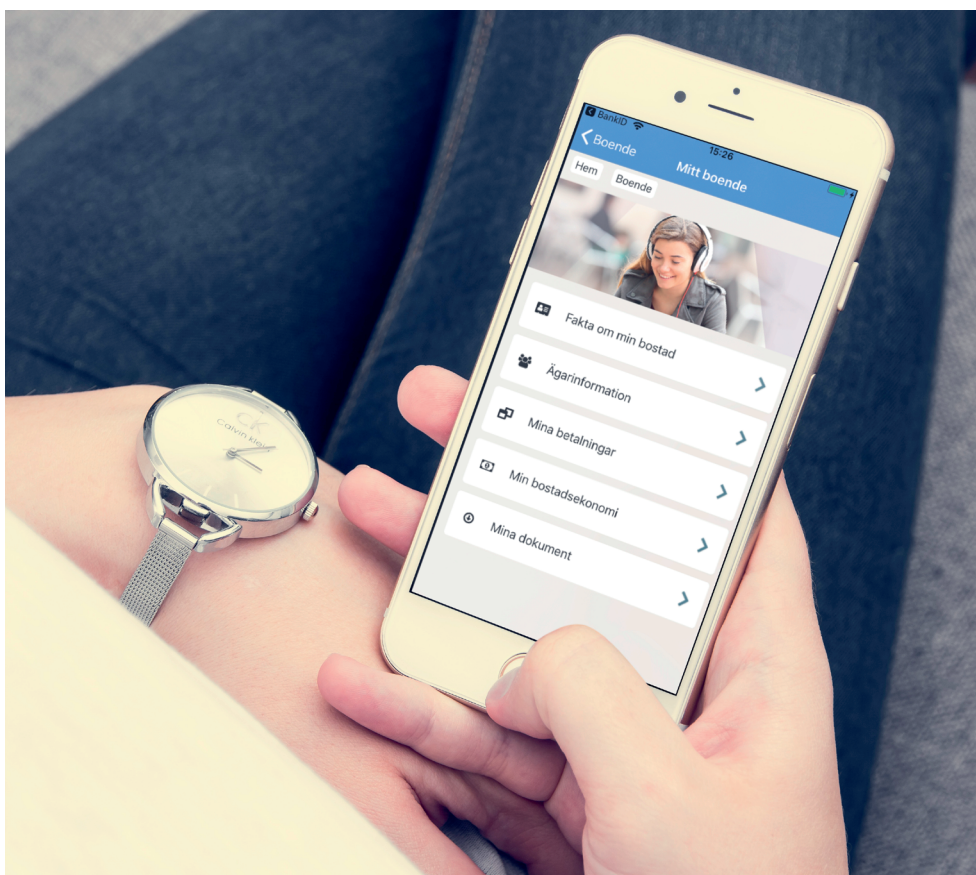




Varsågod!

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utanverket 5 och 6

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 med 2 % årligen.

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 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 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

Lars Jesper Almqvist	Ledamot
Niels Berger	Ledamot
Peter Alexander Arvid Graah	Ledamot
Göte Thomas Åberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Trirev AB
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Marianne Jäderholm Kjaerstad	Sammanställande
Knut Kjaerstad	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 5:6	2006	Göteborg
Kommendantsängen 5:5	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

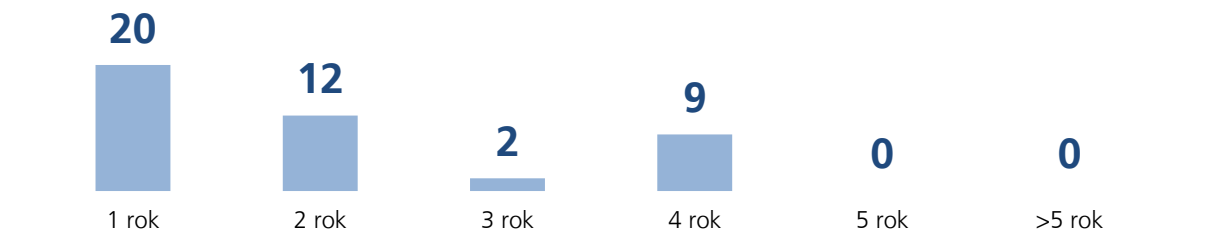
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 042 m², varav 2 679 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resebyrå	242 m ²	tom 2022-09-30
Pizzeria	80 m ²	tom 2020-10-01
Frisör	41 m ²	tom 2021-03-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av ventilation enligt OVK	2018 - 2019	Slutliga åtgärder efter OVK anmärkningar
Ombyggnad uteplats	2018	Flytt av uteplats och nytt trädäck
Renovering av hissar	2018	Byte av inredning inklusive säkerhetsdörrar samt eldon
Infordring av avloppsledning (relining)	2018	En av stammarna har relinats
Injustering av värme	2018	Genomgång av hela värmesystemet och individuell justering av alla radiatorer
Spolning av avloppsstammar	2018	
Byte av fönster	2017	Byte av fönster mot innergård förutom hos vindslägenheter
Ventilationsarbete	2016 - 2017	Genomgång och injustering av fastigheternas ventilationsanläggning
Fläktbyte	2015	Byte av frånluftsfläkt och styrsystem för Kastellgatan 15
Innergård	2011	Stensättning och plantering på delar av innergård
Installation av fiberkabel	2010	Samtliga lägenheter och lokaler har erhållit fiberkabel via Bredbandsbolaget
Målning av smidesjärn på balkongerna	2009	
Renovering av tvättstugor	2009 - 2010	Renovering av föreningens två tvättstugor inkl ny tvättutrustning
Renovering av rökkanaler	2009	Renovering av rökkanaler till kakelugnarna
Infordring av avloppsledningar (relining)	2008 - 2009	Infordringsarbete av avloppsledningar och spolning/rensning av befintliga avloppsrör
Renovering av soprum	2008	Ommålning och införande av källsortering
Porttelefon samt nya enheter	2008	Byte av porttelefon vid entrén samt nya enheter i respektive lägenhet
Energideklaration	2008 – 2009 och 2019	
Värmearbete	2008 - 2010	Restaurering och injustering av fastigheternas värmelanläggning.
Fönsterrenovering	2008 - 2009	Renovering, tätning och ommålning av fönster och balkongdörrar
Fasadrenovering	2008 - 2009	Ny puts mot innergård samt omfogning av fasaden mot Kastellgatan. Byte av samtliga häng- och stuprör
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	Bredspackling och målning av samtliga fyra trapphus
Ventilationsarbete	2008 - 2010	Genomgång och injustering av fastigheternas ventilationsanläggning
Takrenovering	2008 - 2009	Lagning och ommålning av tak
Innergård	2007 - 2008	Byggnation av grill och gårdsdäck på innergård
Grundarbete genom grundinjektion	2007 - 2008	Euroborinjektion
Nyinstallation hiss	1982	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Fönsterbyte	1982	
Renovering av balkonger	1982	
Omläggning av tak	1982	

Planerat underhåll	År
Målning takplåt	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandsleverantör	Telenor
Digital TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Lokalvård	SBC

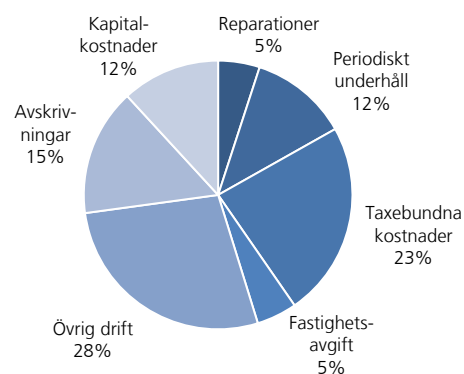
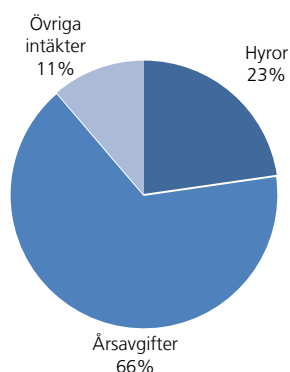
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 970 942	1 649 868
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 431 997	2 162 938
Finansiella intäkter	314	12 675
Minskning kortfristiga fordringar	8 842	749 321
Kapitaltillskott	0	4 374 660
	2 441 154	7 299 593
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 460 034	2 168 609
Finansiella kostnader	235 788	309 029
Minskning av långfristiga skulder	147 036	128 539
Minskning av kortfristiga skulder	612 768	4 372 342
	2 455 626	6 978 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 956 470	1 970 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-14 472	321 074

*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: 43 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	599	588	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 522	1 472	1 452	1 430
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 649	7 704	7 752	6 672
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	82	101	87	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	29	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	102	124	135
Soliditet (%)	42	41	30	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	431	-606	-7 384	26
Nettoomsättning (tkr)	2 177	2 149	2 084	2 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 679 m² bostäder och 363 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	40 110 420	0	0	40 110 420
Kapitaltillskott	5 024 409	0	0	5 024 409
Fond för yttre underhåll	806 567	302 596	-681 511	1 185 482
S:a bundet eget kapital	45 941 396	302 596	-681 511	46 320 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-31 003 782	-302 596	74 392	-30 775 578
Årets resultat	430 506	430 506	607 119	-607 119
S:a ansamlad förlust	-30 573 277	127 910	681 511	-31 382 697
S:a eget kapital	15 368 119	430 506	0	14 937 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	430 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 701 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-302 596</u>
summa balanserat resultat	-30 573 276

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	<u>236 857</u>
	-30 336 419

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 176 923	2 148 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 074	14 396
Summa rörelseintäkter		2 431 997	2 162 938
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 158 701	-1 798 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 621	-296 214
Personalkostnader	Not 6	-57 712	-73 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 984	-305 093
Summa rörelsekostnader		-1 766 018	-2 473 031
RÖRELSERESULTAT		665 979	-310 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		314	12 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 788	-309 029
Summa finansiella poster		-235 474	-296 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		430 506	-606 448
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-671
		0	-671
ÅRETS RESULTAT		430 506	-607 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	34 105 352	34 411 336
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	34 105 352	34 411 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 105 352	34 411 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4	3 037
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 327 173	1 347 673
Summa kortfristiga fordringar	1 327 177	1 350 710
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	791 850	791 631
Summa kassa och bank	791 850	791 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 119 027	2 142 341
SUMMA TILLGÅNGAR	36 224 379	36 553 678

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 110 420	40 110 420
Kapitaltillskott		5 024 409	5 024 409
Fond för yttre underhåll	Not 11	806 567	1 185 482
Summa bundet eget kapital		45 941 396	46 320 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 003 782	-30 775 578
Årets resultat		430 506	-607 119
Summa fritt eget kapital		-30 573 277	-31 382 697
SUMMA EGET KAPITAL		15 368 119	14 937 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 847 000	9 554 235
Summa långfristiga skulder		9 847 000	9 554 235
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 646 000	11 085 801
Leverantörsskulder		92 055	649 613
Övriga skulder		28 104	28 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 101	298 311
Summa kortfristiga skulder		11 009 260	12 061 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 224 379	36 553 678

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100år
Fastighetsförbättringar	100 år	100år
Tvättstuga	100 år, 10 år	100år, 10år
Ventilation	20 år	20år
Soprum/sophus	20 år	20år
Porttelefon	20 år	20år
Inventarier	Fullt avskriven	10år
Balkonger	50 år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 605 845	1 605 845
Hyror lokaler	552 637	534 437
Bredbandsintäkter	2 568	2 568
Avgift andrahandsuthyrning	15 845	5 687
Öresutjämning	29	5
	2 176 923	2 148 541

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	246 786	0
Återbäring försäkringsbolag	4 198	6 157
Övriga intäkter	4 090	8 239
	255 074	14 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 041	4 468
	Snöröjning/sandning	3 283	4 438
	Städning enligt beställning	5 575	8 719
	Mattvätt/Hyrmattor	16 604	15 381
	Hissbesiktning	3 678	3 542
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 061
	Gård	3 361	10 847
	Serviceavtal	6 553	4 753
	Förbrukningsmateriel	2 378	3 178
	Brandskydd	0	1 565
		68 973	63 952
	Reparationer		
	Lokaler	0	44 480
	Tvättstuga	10 478	0
	Entré/trapphus	0	1 070
	Lås	0	1 811
	VVS	37 291	57 565
	Ventilation	48 786	71 987
	Elinstallationer	0	1 568
	Hiss	3 519	69 678
	Vattenskada	0	8 756
		100 074	256 915
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	384 318
	Lokaler	171 813	0
	VVS	0	203 964
	Värmeanläggning	0	61 900
	Ventilation	65 044	0
	Balkonger/altaner	0	31 329
		236 857	681 511
	Taxebundna kostnader		
	El	47 697	51 211
	Värme	248 908	308 459
	Vatten	79 165	87 252
	Sophämtning/renhållning	95 534	79 089
		471 304	526 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 553	43 931
	Bredband	133 100	132 916
		182 653	176 847
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 840	93 031
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 158 701	1 798 267

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 532
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	18 306	17 743
	Föreningskostnader	1 554	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	330	1 937
	Förvaltningsarvode	204 198	224 086
	Administration	3 261	2 265
	Konsultarvode	6 844	40 036
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		243 621	296 214
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 917	55 895
	Sociala kostnader	13 795	17 562
		57 712	73 457
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	164 769	164 769
	Förbättringar	141 216	140 325
		305 984	305 093

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 692 569	37 225 453
	Nyanskaffningar	0	467 116
	Utgående anskaffningsvärde	37 692 569	37 692 569
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 281 233	-2 976 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 984	-305 093
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 587 217	-3 281 233
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 105 352	34 411 336
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 358 409	10 358 409
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 034 000	33 437 000
	Taxeringsvärde mark	57 196 000	45 117 000
		94 230 000	78 554 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 200 000	75 000 000
	Lokaler	4 030 000	3 554 000
		94 230 000	78 554 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 778	44 778
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 778	44 778
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 778	-44 778
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 778	-44 778
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	36 949	36 949
	Skattefordran	125 604	131 413
	Klientmedel hos SBC	1 164 620	1 179 311
		1 327 173	1 347 673

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 185 482	2 287 565
	Reservering enligt stadgar	302 596	397 917
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-681 511	-1 500 000
	Vid årets slut	806 567	1 185 482

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,050 %	0	1 000 000	Löst
Handelsbanken	1,440 %	1 500 000	1 500 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,050 %	0	1 485 000	Löst
Handelsbanken	1,250 %	3 500 000	3 500 000	2020-10-30
Handelsbanken	1,050 %	0	3 500 000	Löst
Handelsbanken	1,350 %	0	721 875	Löst
Handelsbanken	1,100 %	0	1 076 600	Löst
Handelsbanken	1,050 %	0	1 116 561	Löst
Handelsbanken	1,050 %	0	3 740 000	Löst
Handelsbanken	1,590 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-30
Swedbank	0,980 %	5 646 000	0	Rörligt
Swedbank	1,160 %	6 847 000	0	2024-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		20 493 000	20 640 036	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 646 000	-11 085 801	
		9 847 000	9 554 235	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 493 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	55 900	55 900
	Sociala avgifter	17 564	17 563
	Ränta	22 762	22 473
	Avgifter och hyror	146 875	202 375
		243 101	298 311

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

En uppdaterad underhållsplan håller på att arbetas fram och därefter en ny 10-årsbudget. Dessa beräknas vara färdiga till, och presenteras på, årsstämman 2020.

Styrelsen för en diskussion med Räddningstjänsten i Göteborg om nya utrymningsvägar.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 5 2020



Lars Jesper Almqvist
Ledamot



Niels Berger
Ledamot

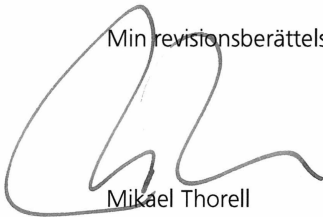


Peter Alexander Arvid Graah
Ledamot



Göte Thomas Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Mikael Thorell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utanverket 5 och 6, org.nr. 769609-6580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utanverket 5 och 6 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@ttrirev.se
www.trirev.se

7

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utanverket 5 och 6, org.nr 769609-6580

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 Utanverket 5 och 6 för år 2019 samt av förslaget till behandling 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

12/5-2020



Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@ttrirev.se
www.ttrirev.se

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