



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utanverket 5 och 6



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fas ghet, 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 bostadsrätts förenings årsredovisning.

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

Att bo i bostadsrätt

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

Det är en flexibel 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 aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fas gheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera sområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fas ghetsägare, 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 planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en årsbudget 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 för 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

fas gheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sin förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar relevant 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 arbeta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fas ghetens 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 onödigt 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 medlemsnyttan 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 Utanverket 5 och 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i underhållsplanen.
- 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.

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

Alexander Graah
Niels Berger
Charlotta Brodin
Thomas Åberg

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgick 31/12-2020

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell

Ordinarie Extern

Trirev AB

Valberedning

Marianne Jäderholm Kjaerstad
Knut Kjaerstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

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.

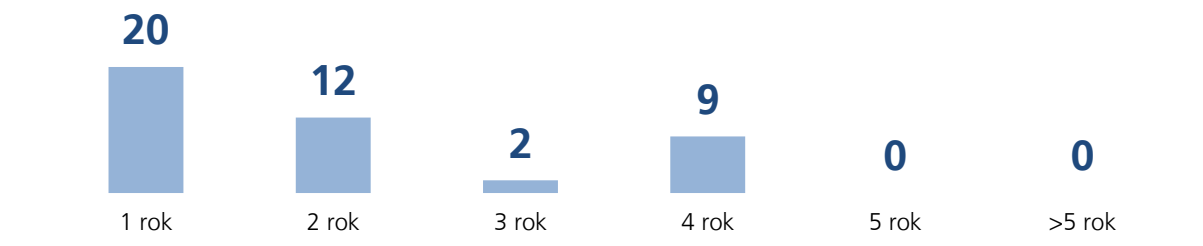
Fastigheternas värdeår är 1983.

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 2021-03-31
Pizzeria	80 m ²	tom 2023-10-01
Frisör	41 m ²	tom 2024-03-31

Byggnadernas tekniska status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av ventilation enligt OVK	2018 - 2021	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
Infördring 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
Infördring av avloppsledningar (relining)	2008 - 2009	Infördringsarbete 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	
Värmearbete	2008 - 2010	Restaurering och injustering av fastigheternas värmeanläggning.
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 av fönster mot Kastellgatan	2021
Målning takplåt	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Lokalvård	SBC

Föreningens ekonomi

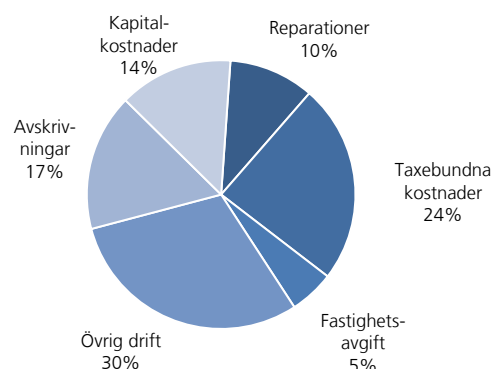
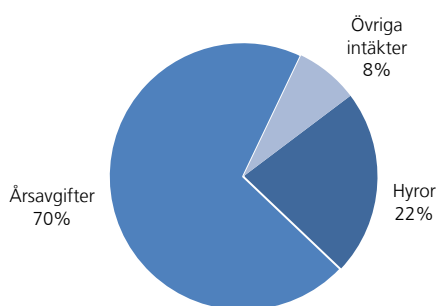
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 956 470	1 970 942
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 294 270	2 431 997
Finansiella intäkter	233	314
Minskning kortfristiga fordringar	892	8 842
Balkongfond	16 200	0
	2 311 595	2 441 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 302 280	1 460 034
Finansiella kostnader	256 624	235 788
Minskning av långfristiga skulder	0	147 036
Minskning av kortfristiga skulder	18 767	612 768
	1 577 671	2 455 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 690 394	1 956 470
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	733 924	-14 472

*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

Effekten av COVID 19 påverkade samtliga 3 hyresgästers verksamheter och förening gav stöd i form av hyresfrihet för perioden april-juni. Föreningen sökte och fick statligt stöd för hyresfriheten.

Samtliga avtal med SBC har sagts upp och tecknats med Bredablick med start 2021-01-01.

Till följd av pandemin så har Hyresavtalet med My Planet sagts upp under oktober 2020. Föreningen har fått betalning för lokalerna t.o.m. 31/3–2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	599	599	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 414	1 522	1 472	1 452
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 649	7 649	7 704	7 752
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	76	82	101	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	78	102	124
Soliditet (%)	43	42	41	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	430	431	-606	-7 384
Nettoomsättning (tkr)	2 125	2 177	2 149	2 084

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	872 306	302 596	-236 857	806 567
Balkongfond	16 200	16 200	0	0
S:a bundet eget kapital	46 023 335	318 796	-236 857	45 941 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 639 016	-302 596	667 363	-31 003 782
Årets resultat	429 615	429 615	-430 506	430 506
S:a ansamlad förlust	-30 209 401	127 019	236 857	-30 573 277
S:a eget kapital	15 813 934	445 815	0	15 368 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 615
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 336 420
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-302 596
summa balanserat resultat	-30 209 401

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-30 209 401
----------------------------------	--------------------

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	2 124 974	2 176 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 296	255 074
Summa rörelseintäkter		2 294 270	2 431 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-986 991	-1 158 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 826	-243 621
Personalkostnader	Not 6	-73 463	-57 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 984	-305 984
Summa rörelsekostnader		-1 608 264	-1 766 018
RÖRELSERESULTAT		686 006	665 979
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 624	-235 788
Summa finansiella poster		-256 391	-235 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 615	430 506
ÅRETS RESULTAT		429 615	430 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	33 799 368	34 105 352
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 799 368	34 105 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 799 368	34 105 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 238	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 948 911	1 327 173
Summa kortfristiga fordringar		1 950 149	1 327 177
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		901 911	791 850
Summa kassa och bank		901 911	791 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 852 059	2 119 027
SUMMA TILLGÅNGAR		36 651 427	36 224 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	872 306	806 567
Balkongfond		16 200	0
Summa bundet eget kapital		46 023 335	45 941 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 639 016	-31 003 782
Årets resultat		429 615	430 506
Summa fritt eget kapital		-30 209 401	-30 573 277
SUMMA EGET KAPITAL		15 813 934	15 368 119
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 493 000	9 847 000
Summa långfristiga skulder		17 493 000	9 847 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	10 646 000
Leverantörsskulder		68 902	92 055
Skatteskulder		110	0
Övriga skulder		62 439	28 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	213 042	243 101
Summa kortfristiga skulder		3 344 493	11 009 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 651 427	36 224 379

Noter

Belopp anges i svenska 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Tvättstuga	100 år, 10 år	100 år, 10 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 605 845	1 605 845
Hyrer lokaler	513 436	552 637
Bredbandsintäkter	2 568	2 568
Avgift andrahandsuthyrning	3 140	15 845
Öresutjämning	-15	29
	2 124 974	2 176 923

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	32 491	0
Försäkringsersättning	112 283	246 786
Återbäring försäkringsbolag	4 898	4 198
Övriga intäkter	19 624	4 090
	169 296	255 074

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 520	0
	Fastighetsskötsel beställning	17 631	15 041
	Snöröjning/sandning	0	3 283
	Städning enligt beställning	0	5 575
	Mattvätt/Hyrmattor	17 557	16 604
	Sotning	10 351	0
	Hissbesiktning	3 780	3 678
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Gård	369	3 361
	Serviceavtal	0	6 553
	Förbrukningsmateriel	803	2 378
	Störningsjour och larm	1 258	0
	Brandskydd	1 532	0
		57 801	68 973
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 595	10 478
	VVS	46 833	37 291
	Ventilation	518	48 786
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 337	0
	Bredband	2 875	0
	Hiss	27 503	3 519
	Tak	4 286	0
	Vattenskada	101 520	0
		192 467	100 074
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	171 813
	Ventilation	0	65 044
		0	236 857
	Taxebundna kostnader		
	El	39 996	47 697
	Värme	231 834	248 908
	Vatten	81 597	79 165
	Sophämtning/renhållning	95 235	95 534
		448 662	471 304
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 328	49 553
	Bredband	132 986	133 100
		186 314	182 653
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 747	98 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	986 991	1 158 701

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 208	1 838
	Juridiska åtgärder	13 063	0
	Inkassering avgift/hyra	3 600	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	18 306
	Föreningskostnader	1 126	1 554
	Fritids- och trivselkostnader	958	330
	Förvaltningsarvode	198 655	204 198
	Administration	3 716	3 261
	Konsultarvode	15 500	6 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 590
		241 826	243 621
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 900	43 917
	Sociala kostnader	17 563	13 795
		73 463	57 712
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	164 769	164 769
	Förbättringar	141 216	141 216
		305 984	305 984

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 692 569	37 692 569
	Utgående anskaffningsvärde	37 692 569	37 692 569
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 587 217	-3 281 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 984	-305 984
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 893 201	-3 587 217
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 799 368	34 105 352
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 358 409	10 358 409
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 034 000	37 034 000
	Taxeringsvärde mark	57 196 000	57 196 000
		94 230 000	94 230 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 200 000	90 200 000
	Lokaler	4 030 000	4 030 000
		94 230 000	94 230 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 778	44 778
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 778	44 778
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 949	36 949
	Skattefordran	123 478	125 604
	Klientmedel hos SBC	1 788 484	1 164 620
		1 948 911	1 327 173

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	806 567	1 185 482
	Reservering enligt stadgar	302 596	302 596
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-236 857	-681 511
	Vid årets slut	872 306	806 567

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,810 %	0	5 646 000	Löst
	Swedbank	1,160 %	6 847 000	6 847 000	2024-11-25
	Handelsbanken	1,440 %	0	1 500 000	Löst
	Handelsbanken	1,250 %	0	3 500 000	Löst
	Handelsbanken	1,590 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	0,730 %	10 646 000	0	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		20 493 000	20 493 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-10 646 000	
			17 493 000	9 847 000	

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

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	55 900	55 900
	Sociala avgifter	17 564	17 564
	Ränta	6 922	22 762
	Avgifter och hyror	132 656	146 875
		213 042	243 101

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 5 2021



Alexander Graah
Ordförande



Niels Berger
Ledamot



Thomas Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Mikael Thorell
Auktoriserad 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 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 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 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 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 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 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 eventuella 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@trirev.se
www.trirev.se



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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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, viktiga 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

24/5 - 2021

Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

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

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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över efter 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. Översger 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 anläggnings tillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt materiell tillgångar och omsättnings tillgångar (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 likgängliga 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. Omsättnings tillgångarna 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 anses 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 till 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