

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 Kolumbus

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 2013 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26 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

Jan Peter Elheim	Ledamot
Anna Theresé Falk	Ledamot
Per Fredrik Olmo Larsson	Ledamot
Karl Fredrik Gunnar Lewerth	Ledamot
Linda Christina Liljeblad	Ledamot
Per Martin Lars Ohlin	Ledamot
Karl Daniel Tolergård	Ledamot
Karl Jonas Reidar Hannestad	Suppleant
Pär Michael Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson
Jimmy Olsson
Marianne Burlin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Jenny-Maria Ericsson-Deogan
Ingegerd Green
Tomas Sjögren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-14. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 306:16	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

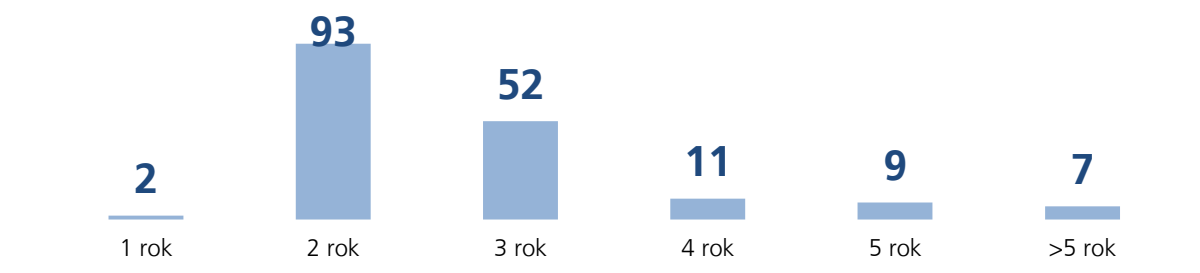
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 112 m², varav 12 839 m² utgör lägenhetsyta och 273 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 174 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	135 m ²	3 år
Bokhandel	138 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övernattningslägenhet stor	4 sängplatser, kokvrå, dusch och toalett
Övernattningslägenhet liten	2 sängplatser, dusch och toalett
Gym	
Tvättstugor 6 st	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av gym	2018	
Målning av tvättstugor	2018	
Byte av låssystem	2015	
Renovering Bastuavd	2015 - 2016	
Renovering av trapphus	2013	
Gårdsrenovering & dränering	2009 - 2013	
Renovering av trapphus	2003 - 2004	
Fasad & Takmålning	2003 - 2019	Löpande enl plan
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Omläggning av tak	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining avlopp	2020	
Fasad- & Takmålning	2020 - 2025	Fortsatt enl plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	A3
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Vicevärden/Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	Com Hem

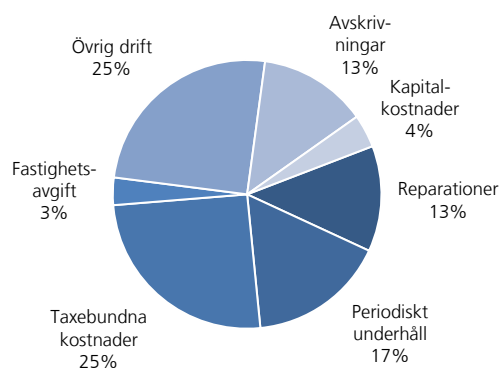
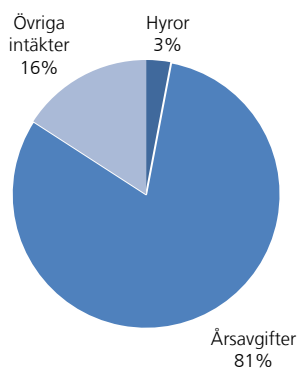
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2044.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 467 604	5 518 674
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 148 604	8 991 881
Finansiella intäkter	398	187
Minskning kortfristiga fordringar	21 206	0
Medlemsinsatser	142 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	159 389
	9 312 708	9 151 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 584 121	6 083 846
Finansiella kostnader	318 615	338 641
Ökning av kortfristiga fordringar	0	111 739
Minskning av långfristiga skulder	1 668 300	1 668 300
Minskning av kortfristiga skulder	23 602	0
	8 594 638	8 202 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 185 674	6 467 604
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	718 069	948 931

*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: 174 st
Överlåtelse under året: 24 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 279

Tillkommande medlemmar: 30

Avgående medlemmar: 36

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 273

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	613	613	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 003	1 464	1 710	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 655	1 893	2 031	2 166
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	97	110	106	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	25	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	27	35	46
Soliditet (%)	52	48	45	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 211	1 534	1 761	1 410
Nettoomsättning (tkr)	8 935	9 000	9 039	9 017

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 839 m² bostäder och 273 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	5 247 517	142 500	0	5 105 017
Upplåtelseavgifter	1 463 691	0	0	1 463 691
Fond för yttre underhåll	10 882 052	1 800 000	-1 359 263	10 441 315
S:a bundet eget kapital	17 593 260	1 942 500	-1 359 263	17 010 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 328 528	-1 800 000	2 893 446	4 235 082
Årets resultat	1 210 868	1 210 868	-1 534 183	1 534 183
S:a fritt eget kapital	6 539 395	-589 132	1 359 263	5 769 265
S:a eget kapital	24 132 655	1 353 368	0	22 779 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 210 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 128 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 800 000</u>
summa balanserat resultat	6 539 395

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>1 314 612</u>
7 854 007

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	8 934 743	9 000 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 861	-8 426
Summa rörelseintäkter		9 148 604	8 991 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 124 336	-4 793 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 695	-553 214
Personalkostnader	Not 6	-923 091	-737 445
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 035 398	-1 035 398
Summa rörelsekostnader		-7 619 519	-7 119 244
RÖRELSERESULTAT		1 529 085	1 872 637
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		398	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 615	-338 641
Summa finansiella poster		-318 217	-338 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 210 868	1 534 183
ÅRETS RESULTAT		1 210 868	1 534 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 000 401	40 035 799
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 000 401	40 035 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 005 401	40 040 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 716	111 736
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 719 258	6 992 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 600	0
Summa kortfristiga fordringar		7 801 574	7 104 710
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		349	349
Summa kassa och bank		349	349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 801 923	7 105 059
SUMMA TILLGÅNGAR		46 807 324	47 145 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 711 208	6 568 708
Fond för yttre underhåll	Not 14	10 882 052	10 441 315
Summa bundet eget kapital		17 593 260	17 010 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 328 528	4 235 082
Årets resultat		1 210 868	1 534 183
Summa fritt eget kapital		6 539 395	5 769 265
SUMMA EGET KAPITAL		24 132 655	22 779 287
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	19 585 799	21 254 099
Summa långfristiga skulder		19 585 799	21 254 099
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 668 300	1 668 300
Leverantörsskulder		452 535	495 898
Skatteskulder		23 639	8 867
Övriga skulder		117 117	116 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	827 278	822 607
Summa kortfristiga skulder		3 088 870	3 112 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 807 324	47 145 858

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	67	67
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Miljöförbättringar	50	50

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 196 889	7 196 889
Årsavgifter - Kapital	226 556	224 800
Hyror lokaler	273 944	326 434
Hysesrabatt	-38 167	-15 000
Värmeintäkter	1 195 688	1 199 900
Gästlägenhet	79 820	67 277
Öresutjämning	13	9
	8 934 743	9 000 307

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	95 162	0
Försäkringsersättning	101 761	17 859
Återbäring försäkringsbolag	16 938	24 215
Övriga intäkter	0	-50 500
	213 861	-8 426

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 375
	Snöröjning/sandning	24 876	31 376
	Sotning	2 984	0
	Gemensamma utrymmen	1 858	6 643
	Garage	8 965	7 834
	Gård	70 625	55 446
	Serviceavtal	22 549	14 538
	Förbrukningsmateriel	40 683	43 179
	Brandskydd	20 779	7 222
	Fordon	199	255
		193 517	175 867
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	54 366	18 096
	Hyseslägenheter	20 199	0
	Brf Lägenheter	4 000	20 784
	Lokaler	40 953	0
	Gemensamma utrymmen	24 825	4 675
	Tvättstuga	12 934	15 078
	Vind	0	1 686
	Bastu/pool	0	6 209
	Entré/trapphus	16 079	20 331
	Lås	18 164	44 142
	VVS	45 417	89 958
	Värmeanläggning/undercentral	5 264	0
	Ventilation	2 198	4 485
	Elinstallationer	31 254	59 676
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 150	5 809
	Bredband	4 558	0
	Tak	133 196	54 188
	Fasad	279 544	0
	Fönster	48 945	0
	Mark/gård/utemiljö	17 995	0
	Skador/klotter/skadegörelse	74 814	34 321
	Vattenskada	174 688	24 347
		1 010 543	403 785
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 214 081	1 114 388
	Tvättstuga	0	141 250
	Entré/trapphus	23 047	0
	VVS	77 484	0
	Elinstallationer	0	87 500
	Mark/gård/utemiljö	0	16 125
		1 314 612	1 359 263
	Taxebundna kostnader		
	El	117 687	112 279
	Värme	1 267 055	1 357 732
	Vatten	315 841	274 488
	Sophämtning/renhållning	276 203	320 312
	Grovsopor	24 102	0
		2 000 888	2 064 811

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 921	191 574
	Kabel-TV	132 959	130 223
	Bredband	113 128	217 526
		340 008	539 323
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	264 768	250 138
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 124 336	4 793 187

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	10 363	7 962
	Medlemsinformation	0	18 097
	Tele- och datakommunikation	20 110	18 399
	Juridiska åtgärder	17 188	60 133
	Inkassering avgift/hyra	4 675	5 781
	Hysesförluster	105 396	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 625	22 375
	Föreningskostnader	26 984	26 660
	Styrelseomkostnader	4 477	787
	Fritids- och trivselkostnader	3 788	16 566
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	157 938	154 438
	Administration	16 548	12 784
	Korttidsinventarier	73 711	-514
	Konsultarvode	66 772	198 627
	Tidningar facklitteratur	6 120	6 120
		536 695	553 214

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor *	254 610	132 770
	Löner	427 103	411 153
	Kostnadsersättningar	2 516	1 860
	Sociala kostnader	233 987	191 362
	Övriga personalkostnader	4 875	300
		923 091	737 445
	* 2018 innehåller en återföring av upplupet arvode 2017 på 85 000 kr. Uttaget arvode 2018 var totalt 217 770 kr.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	886 848	886 848
	Förbättringar	148 549	148 549
		1 035 398	1 035 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 214 690	72 214 690
	Utgående anskaffningsvärde	72 214 690	72 214 690
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 178 891	-31 143 494
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 398	-1 035 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-33 214 289	-32 178 891
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 000 401	40 035 799
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 818 000	137 210 000
	Taxeringsvärde mark	176 699 000	102 540 000
		330 517 000	239 750 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	328 000 000	238 000 000
	Lokaler	2 517 000	1 750 000
		330 517 000	239 750 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 521	24 521
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 521	24 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 521	-24 521
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 521	-24 521
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 625	28 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 625	28 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 625	-28 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 625	-28 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000	
			5 000	5 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		532 580	525 719	
	Klientmedel hos SBC		7 185 325	6 467 255	
	Inkasso		2	0	
	Fordringar kreditfakturor		1 351	0	
			7 719 258	6 992 974	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Upplupen intäkt gästlägenhet		16 600	0	
			16 600	0	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		10 441 315	10 226 560	
	Reservering enligt stadgar		1 800 000	1 800 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt underhållsplan		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 359 263	-1 585 245	
	Vid årets slut		10 882 052	10 441 315	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,410 %	2 347 966	2 558 766	2023-05-10
	Handelsbanken	4,120 %	813 750	891 250	2020-06-01
	SBAB	1,350 %	3 821 939	4 061 939	2021-01-21
	SBAB	1,790 %	2 886 385	3 306 385	2021-04-16
	SBAB	1,110 %	4 272 466	4 632 466	2020-06-18
	SBAB	1,760 %	4 650 000	4 770 000	2022-12-09
	SBAB	1,160 %	2 461 593	2 701 593	2020-06-05
	Summa skulder till kreditinstitut		21 254 099	22 922 399	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 668 300	-1 668 300	
			19 585 799	21 254 099	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 912 599 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 312 000	59 312 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Sociala avgifter	33 060	27 477
	Ränta	2 701	23 585
	Avgifter och hyror	686 296	684 095
	Upplupen semesterlön	105 221	87 450
		827 278	822 607

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 3 2020



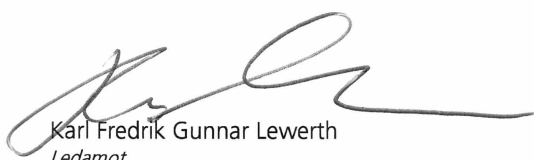
Jan Peter Elheim
Ledamot




Anna Theresé Falk
Ledamot



Per Fredrik Olmo Larsson
Ledamot



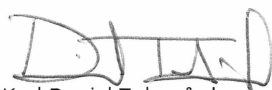
Karl Fredrik Gunnar Lewerth
Ledamot



Linda Christina Liljeblad
Ledamot

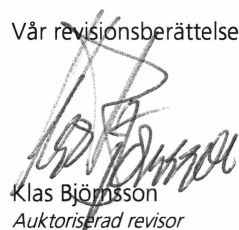


Per Martin Lars Ohlin
Ledamot



Karl Daniel Tolergård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2020



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Jimmy Olsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolumbus
Org.nr. 716409-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolumbus 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolumbus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

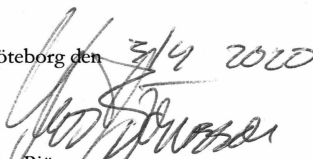
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

31/4 2020


Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 249 117	7 196 889	7 196 000
Årsavgifter - Kapital	224 000	226 556	224 000
Hyror lokaler	323 000	273 944	387 000
Hyresrabatt	0	-38 167	0
Värmeintäkter	1 196 000	1 195 688	1 221 000
Gästlägenhet	50 000	79 820	55 000
Öresutjämning	0	13	0
Fakturerade kostnader	0	95 162	0
Försäkringersättning	0	101 761	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16 938	0
	9 042 117	9 148 604	9 083 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	0	-13 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-24 876	-30 000
Sotning	0	-2 984	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-1 858	-8 000
Garage	-9 000	-8 965	-8 000
Gård	-59 000	-70 625	-53 000
Serviceavtal	-20 000	-22 549	-39 000
Förbrukningsmateriel	-43 000	-40 683	-49 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-250 000
Brandskydd	-8 000	-20 779	-4 500
Fordon	-1 000	-199	-1 000
	-193 000	-193 517	-455 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-54 366	-314 000
Hyreslägenheter	-20 000	-20 199	0
Brf Lägenheter	0	-4 000	-10 000
Lokaler	-20 000	-40 953	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-24 825	0
Tvättstuga	-15 000	-12 934	-20 000
Entré/trapphus	-10 000	-16 079	0
Lås	-25 000	-18 164	-25 000
VVS	-30 000	-45 417	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 264	0
Ventilation	0	-2 198	0
Elinstallationer	-25 000	-31 254	-20 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 150	0
Bredband	0	-4 558	0
Tak	-20 000	-133 196	-20 000
Fasad	0	-279 544	0
Fönster	0	-48 945	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 995	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-74 814	0
Vattenskada	-100 000	-174 688	-20 000
	-385 000	-1 010 543	-479 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 600 000	-1 214 081	-1 250 000
Lokaler	-60 000	0	-50 000
Entré/trapphus	-20 000	-23 047	0
VVS	-7 500 000	-77 484	0
Elinstallationer	-300 000	0	0
Tak	0	0	-20 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	0	-50 000
	-9 500 000	-1 314 612	-1 370 000
Taxebundna kostnader			
El	-117 000	-117 687	-122 000
Värme	-1 413 000	-1 267 055	-1 358 000
Vatten	-275 000	-315 841	-330 000
Sophämtning/renhållning	-334 000	-276 203	-303 000
Grovsopor	0	-24 102	0
	-2 139 000	-2 000 888	-2 113 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-200 000	-93 921	-177 000
Kabel-TV	-134 000	-132 959	-133 000
Bredband	-218 000	-113 128	-227 000
	-552 000	-340 008	-537 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-265 000	-264 768	-254 000
	-265 000	-264 768	-254 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-10 363	-11 000
Medlemsinformation	-5 000	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-20 000	-20 110	-17 000
Juridiska åtgärder	0	-17 188	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-4 675	0
Hysesförluster	0	-105 396	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 625	-22 000
Föreningskostnader	-27 000	-26 984	-39 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-4 477	0
Fritids- och trivselkostnader	-17 000	-3 788	-9 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-163 000	-157 938	-156 000
Administration	-13 000	-16 548	-10 000
Korttidsinventarier	0	-73 711	0
Konsultarvode	-40 000	-66 772	-20 000
Tidningar facklitteratur	-7 000	-6 120	0
	-335 000	-536 695	-289 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-159 000	-161 040	-144 000
Lön - fastighetsskötsel	-261 000	-266 063	-222 000
Styrelsearvode	-254 000	-243 370	-249 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 100	-4 370	-5 000
Övriga arvoden	0	-6 870	-7 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 526	0
Bilersättning skattepliktig	-1 000	-990	0
SPP/Tjänstepension	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-150 000	-213 575	-148 000
Löneskatt	-5 000	-4 270	0
FORA	-18 000	-16 142	-17 000
Övriga personalkostnader	0	-4 875	0
	-856 100	-923 091	-792 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-887 000	-886 848	-887 000
Förbättringar	-149 000	-148 549	-149 000
Inventarier	-50 000	0	0
	-1 086 000	-1 035 398	-1 036 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-15 311 100	-7 619 519	-7 325 500
RÖRELSERESULTAT	-6 268 983	1 529 085	1 757 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	398	0
Låneräntor	-395 000	-318 615	-375 000
	-395 000	-318 217	-375 000
RESULTAT	-6 663 983	1 210 868	1 382 500

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