



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 Lilla Drottningen

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Dan Ahlqvist	Ledamot
Eva Bredberg	Ledamot
Jan Fors	Ledamot
Johan Isacson	Ledamot
Ali Habibi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Perstorper	Ordinarie Intern
Tommy Hjertönsson	Suppleant Intern

Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammanställande
Jesper Parker	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2019-07-04 med anledning av stadgeändring.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallgraven 2:9	2012	Göteborg
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

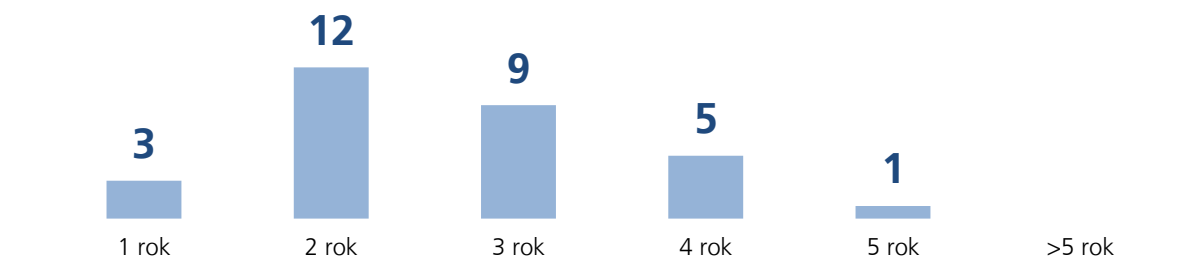
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Oinrett källarförråd med gallergrindar med ingång från Lilla Drottninggatan.
Trapphusförråd	Oinrett förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.
Föreningsförråd	Förråd med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Inredd samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantireparationer till följd av Wallenstams slutbesiktning	2015 - 2019	Wallenstam har tillsammans med föreningen åtgärdat de anmärkningar som har uppkommit i samband med slutbesiktningen.
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster mot innergården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

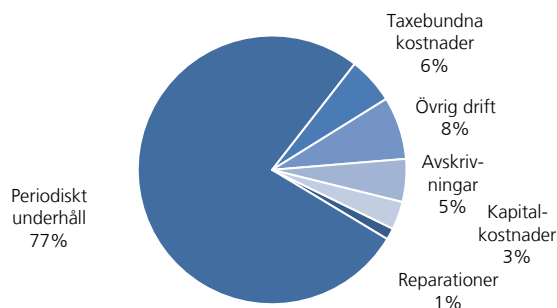
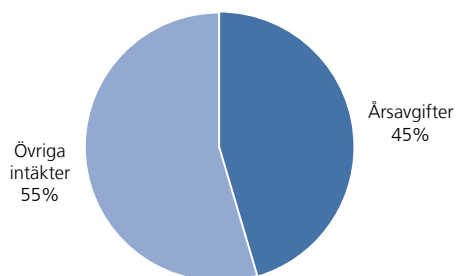
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC sköter föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Städning	DSB Städ AB sköter städning av föreningens gemensamma ytor
Fastighetsskötsel	MIKAB i Göteborg AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel
Bank	SEB ombesörjer föreningens lån
Elektricitet	Svensk Naturenegri AB levererar elektricitet till föreningens allmänna utrymmen
Hissbesiktning	Dekra ombesörjer besiktning av föreningens hissar
Hissunderhåll	Vinga hiss ombesörjer underhåll av föreningens hissar
Försäkring	Trygg Hansa försäkrar föreningens fastigheter, styrelsens ansvar med mera
Klottersanering	Klotterjägarna ombesörjer sanering av klotter på fasader, skyltar och dörrar
Rådgivning	Bostadsrätterna levererar rådgivningstjänster i bostadsrättsfrågor
Snöröjning	Göteborgs Stad ombesörjer snöröjning av trottoarer och ingångar
Avfallshantering	Renova AB ombesörjer hantering av föreningens avfall
Revisorstjänster	En intern revisor genomför revision av styrelsens arbete.
Bredband & TV	Com Hem levererar bredband och TV till samtliga hushåll i föreningen
Elinstallationer	Gamlestadens Elservice ombesörjer underhåll av föreningens elinstallationer
Blomsterinstallationer	La Fleuriste ombesörjer hanteringen av föreningens blomsterinstallationer
Värme	E-gain levererar vårt inomhusklimat system

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 770 058	1 676 694
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 018 956	1 419 097
Finansiella intäkter	134	63
Ökning av långfristiga skulder	3 410 000	0
	6 429 090	1 419 160
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 352 479	1 096 128
Finansiella kostnader	232 834	150 007
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27
Minskning av långfristiga skulder	0	67 500
Minskning av kortfristiga skulder	32 017	12 133
	6 617 330	1 325 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 581 819	1 770 058
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-188 240	93 365

*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

På årsstämman den 5 maj, 2019 valdes vår nya styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening, samtidigt som vi vill underhålla och utveckla den på bästa sätt för att säkra (och få en bra värdeökning på) vår gemensamma investering.

Under 2019 har betydande arbete på fastigheten utförts. Det viktigaste arbetet var att slutföra det omfattande arbetet på taket. Flera offerter togs in och det hela slutade med att Vasastadens plåt tog på sig att byta ut viss del av plåten plus att åtgärda de fel som upptäcktes under arbetets gång. Till förningens hjälp tog styrelsen in en oberoende konsult som övervakade arbetet.

Wallenstam har tillsammans med föreningen åtgärdat de anmärkningar som har uppkommit i samband med slutbesiktningen. Wallenstam stått för 1.5 MSEK av kostnaden för takarbetena.

Eftersom arbetet med taket fodrade att ställningar skulle på plats passade vi också på att måla alla fönster mot Lilla Drottninggatan och Stora Nygatan. Dessutom upptäcktes det stora skador på fasaden mot dessa gator, vilket gjorde att vi också passade på att byta ut murbruket mellan tegelstenarna på fasaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	576	576
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 137	5 692	5 720	5 720
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	103	110	108	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	19	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	64	86	94
Soliditet (%)	80	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 924	-185	-144	-369
Nettoomsättning (tkr)	1 516	1 387	1 371	1 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m² bostäder.

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	70 507 930	0	0	70 507 930
Fond för yttre underhåll	165 200	82 600	0	82 600
S:a bundet eget kapital	70 673 130	82 600	0	70 590 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-495 172	-82 600	-184 557	-228 015
Årets resultat	-3 923 805	-3 923 805	184 557	-184 557
S:a ansamlad förlust	-4 418 977	-4 006 405	0	-412 572
S:a eget kapital	66 254 153	-3 923 805	0	70 177 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 923 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-412 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
summa balanserat resultat	-4 418 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 418 977
----------------------------------	-------------------

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	1 516 362	1 386 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 502 594	32 545
Summa rörelseintäkter		3 018 956	1 419 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 107 721	-932 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 758	-163 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-357 582	-357 582
Summa rörelsekostnader		-6 710 061	-1 453 709
RÖRELSERESULTAT		-3 691 105	-34 612
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 834	-150 007
Summa finansiella poster		-232 700	-149 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 923 805	-184 557
ÅRETS RESULTAT		-3 923 805	-184 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	81 698 752	82 056 333
Summa materiella anläggningstillgångar	81 698 752	82 056 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 698 752	82 056 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 575 998	1 766 456
Summa kortfristiga fordringar	1 576 025	1 766 483
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 821	3 602
Summa kassa och bank	5 821	3 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 581 846	1 770 085
SUMMA TILLGÅNGAR	83 280 597	83 826 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttre underhåll	Not 9	165 200	82 600
Summa bundet eget kapital		70 673 130	70 590 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-495 172	-228 015
Årets resultat		-3 923 805	-184 557
Summa fritt eget kapital		-4 418 977	-412 572
SUMMA EGET KAPITAL		66 254 153	70 177 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	16 752 500	13 365 000
Summa långfristiga skulder		16 752 500	13 365 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	90 000	67 500
Leverantörsskulder		46 839	85 728
Övriga skulder		0	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	137 105	129 858
Summa kortfristiga skulder		273 944	283 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 280 597	83 826 419

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
Hyror lokaler	0	24 000
Hyror förråd	26 760	3 600
Bredbandsintäkter	126 000	0
Fakturerade kostnader	4 650	0
Öresutjämning	25	25
	1 516 362	1 386 552

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	24 621
Återbäring försäkringsbolag	0	4 322
Övriga intäkter *	1 502 594	3 602
	1 502 594	32 545

- Wallenstam har ersatt föreningen med 1.5 MSEK av kostnaden för takarbetena.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 652	27 754
	Fastighetsskötsel beställning	5 001	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 619	500
	Snöröjning/sandning	0	2 250
	Städning entreprenad	39 618	27 429
	Sotning	0	2 320
	Hissbesiktning	3 458	4 606
	Gemensamma utrymmen	0	150
	Sophantering	0	437
	Gård	2 640	25 588
	Serviceavtal	21 793	25 069
	Förbrukningsmateriel	6 579	8 296
		131 359	124 398
	Reparationer		
	Lås	7 780	16 937
	VVS	11 937	0
	Ventilation	0	1 611
	Elinstallationer	22 999	14 904
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 031	0
	Bredband	8 089	0
	Hiss	29 287	15 504
	Tak	6 625	0
	Fasad	0	6 488
	Skador/klotter/skadegörelse	7 800	0
		97 548	55 444
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	91 706
	Elinstallationer	0	87 097
	Tak	3 657 652	105 475
	Fasad	1 571 584	0
	Fönster	112 000	0
		5 341 236	284 278
	Taxebundna kostnader		
	El	28 348	28 327
	Värme	242 672	260 112
	Vatten	42 483	42 651
	Sophämtning/renhållning	76 053	69 976
		389 556	401 067
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 876	33 220
	Tomträttsavgäld	1 360	0
	Kabel-TV	62 313	34 069
	Bredband	48 473	0
		148 022	67 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 107 721	932 476

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	919
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 000
	Föreningskostnader	6 435	660
	Styrelseomkostnader	15 965	15 578
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 521
	Förvaltningsarvode	56 544	54 811
	Administration	1 750	2 559
	Korttidsinventarier	0	7 500
	Konsultarvode	137 964	54 344
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		244 758	163 652
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	357 582	357 582
		357 582	357 582
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 907 930	83 907 930
	Utgående anskaffningsvärde	83 907 930	83 907 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 851 597	-1 494 015
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-357 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 209 178	-1 851 597
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 698 752	82 056 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 575 998	1 766 456
		1 575 998	1 766 456

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	82 600	82 600
	Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-82 600
	Vid årets slut	165 200	82 600

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,830 %	2 000 000	0	2024-09-28
	SEB	0,830 %	1 500 000	0	2024-09-28
	SEB	1,170 %	4 342 500	4 432 500	2020-04-28
	SEB	1,230 %	4 500 000	4 500 000	2020-04-28
	SEB	0,890 %	1 250 000	1 250 000	2024-07-28
	SEB	0,890 %	3 250 000	3 250 000	2024-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		16 842 500	13 432 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-67 500	
			16 752 500	13 365 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 392 500 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 842 500	13 500 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	15 587	10 472
	Avgifter och hyror	121 518	119 386
		137 105	129 858

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan kommer att utverkas under 2020. Det som är klart är att fönstren mot gården kommer att målas under år 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19, 5 2020



Dan Ahlqvist
Ledamot



Eva Bredberg
Ledamot



Jan Fors
Ledamot



Johan Isacson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 5 2020



Mikael Perstorper
Intern revisor

Till föreningsstämman i BRF Lilla Drottningen

Org nr 769615-4108

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 för BRF Lilla Drottningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 19 maj 2020


Mikael Perstorper

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 359 000	1 358 927	1 359 000
Hyror förråd	27 000	26 760	4 000
Bredbandsintäkter	126 000	126 000	0
Fakturerade kostnader	0	4 650	0
Öresutjämning	0	25	0
Övriga intäkter	0	1 502 594	0
	1 512 000	3 018 956	1 363 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-27 652	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-5 001	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-24 619	-2 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-2 000
Städning entreprenad	-38 000	-39 618	-38 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 458	-6 000
Gård	-4 000	-2 640	-12 000
Serviceavtal	-27 000	-21 793	-20 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 579	-7 000
	-124 000	-131 359	-116 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Lås	0	-7 780	0
VVS	0	-11 937	0
Elinstallationer	0	-22 999	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 031	0
Bredband	0	-8 089	0
Hiss	0	-29 287	0
Tak	0	-6 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 800	0
	-100 000	-97 548	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-3 657 652	0
Fasad	0	-1 571 584	0
Fönster	0	-112 000	0
	0	-5 341 236	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-28 348	-34 000
Värme	-271 000	-242 672	-265 000
Vatten	-43 000	-42 483	-44 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-76 053	-71 000
	-417 000	-389 556	-414 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 876	-34 000
Tomträttsavgäld	0	-1 360	0
Kabel-TV	-44 000	-62 313	-8 000
Bredband	-61 000	-48 473	0
	-142 000	-148 022	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 250	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 435	-4 000
Styrelseomkostnader	-23 650	-15 965	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 544	-55 000
Administration	-3 000	-1 750	-3 000
Konsultarvode	0	-137 964	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-117 650	-244 758	-113 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	0	-30 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-9 000
	0	0	-39 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-358 000	-357 582	-357 000
	-358 000	-357 582	-357 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 258 650	-6 710 061	-1 181 000
RÖRELSERESULTAT	253 350	-3 691 105	182 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	134	0
Låneräntor	-160 000	-162 990	-230 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
Övriga finansiella kostnader	0	-69 840	0
	-160 000	-232 700	-230 000
RESULTAT	93 350	-3 923 805	-48 000

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