



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens 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 onödig 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 medlemsnytta 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 Nedre Fogelbo

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.

- 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

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 1987-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-21 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

Hans Jonas Holmgren	Ordförande	För omval 2021
Jan Anders Bergqvist	Sekreterare	
Nils Gustaf Peter Gårdström	Kassör	För omval 2021
Jan Sigvard Bengtsson	Ledamot	

Helena Karin Christina Gibson	Suppleant
Angela Christiane Rasper	Suppleant
Eva Chris Nettevik Carlsson	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Gustaf Peter Gårdström, Hans Jonas Holmgren och Angela Christiane Rasper.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	Konrev Konsultation & Revision AB
----------------	------------------	-----------------------------------

Valberedning

Karin Nordström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 10:6	1996	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

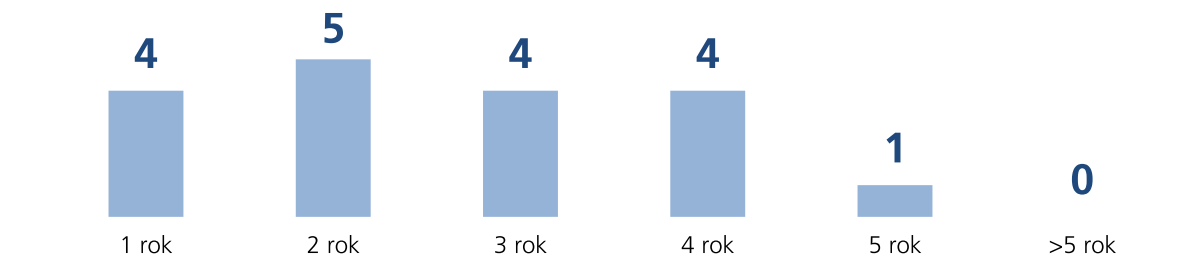
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 363 m², varav 1 363 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Behandling av tak inför målning	2020	
Trädgårdsmästare anlita för rensning och plantering på gården	2020	
Renovera utgången mot trädgården	2019	
Renovering av dräneringssystem, trädgårdssidan	2019	
Byte av Balkongdörr lght 2	2018	
Översyn av avloppssystem	2017	
OVK	2016	
Utbyte av luftfuktare	2016	
Loftgångsbalkar renoverade	2015	
Delvis byte av bärande bjälklag i gårdshusets källare	2015	
Bytt hisswirar och renoverat hissmaskinrummet	2015	
Torkning av fuktskadad fasad, gårdshuset	2015	
Upprustning av tvättstuga	2014	Ny tvättmaskin, nytt torkskåp. Ommålning
Nya planteringar på gården	2014	
Fuktsäkring av fasaderna på gården	2013	
Byte av värme o vattenrör på gården	2013	
Dränering av gården förbättrad	2013	
Betonginjektering grunden på gårdshusets gårdssida	2013	
Ny tvättmaskin	2012	
Nya dörrmaskiner för hissen monterade	2012	
Altandäck på tvättstugetaket	2011	
Avfuktare	2010	Mögelangripen virke avlägsnat och ersatt med nytt, i källare A. Mögel o hussvampprover inlämnade för analys. Avfuktare och fotokatalytisk luftrenare insatta i källar uppgång B oC
Fasadrenovering	2008	april-maj
Byte av samtliga fönster i föreningen	2008	april-maj
Målning av tak	2006 - 2007	Färdigställt april 2007
Nyinstallation hiss	2005	renovering av hissen
Ny grind, galler för port	2005	
Avfuktare	2004	Avfuktningssystem för källarutrymme i A och B uppgången.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkongdäck	2020-2021	Påbörjades 201221
Belysning Cykelparkering	2021	
Målning av tak	2021-2022	
Postboxar i entrén	2022	
Inpasseringssystem	2022	
Säkerhetsdörrar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

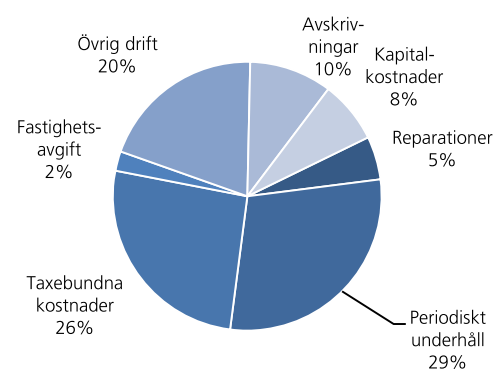
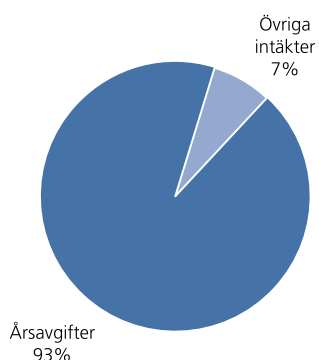
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband/ADSL
Teknisk förvaltning	Teknisk förvaltning sköts av föreningen.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	867 250	803 782
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	767 908	747 213
Finansiella intäkter	70	13
Minskning kortfristiga fordringar	14 064	0
Ökning av kortfristiga skulder	17 632	18 896
	799 674	766 122
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	902 763	589 046
Finansiella kostnader	81 823	80 635
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 634
Minskning av långfristiga skulder	17 340	17 340
	1 001 926	702 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	664 997	867 250
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-202 252	63 467

*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

Arbetet med ett helt byte av tre balkongdäck samt där det finns behov av övriga påbörjades 201221 och slutförs under januari.

Trädgårdsmästare har rensat och gjort nya planteringar på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	523	523	523
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 198	3 210	3 223	3 236
Elkostnad/m ² totalyta	28	34	37	33
Värmekostnad/m ² totalyta	128	139	144	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	59	60	60
Soliditet (%)	28	32	32	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	-31	-32	-131
Nettoomsättning (tkr)	745	745	745	745

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 363 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	2 454 169	0	0	2 454 169
Upplåtelseavgifter	2 889 731	0	0	2 889 731
Ack kostnad för nyupplåtelse	-207 500	0	0	-207 500
Fond för yttre underhåll	607 543	143 400	0	464 143
S:a bundet eget kapital	5 743 943	143 400	0	5 600 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 633 327	-143 400	-31 351	-3 458 575
Årets resultat	-325 505	-325 505	31 351	-31 351
S:a ansamlad förlust	-3 958 831	-468 905	0	-3 489 927
S:a eget kapital	1 785 112	-325 505	0	2 110 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-325 505
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 489 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 400
summa balanserat resultat	-3 958 831

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

317 209
-3 641 622

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	744 960	744 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 948	2 242
Summa rörelseintäkter		767 908	747 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-811 699	-455 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 128	-73 073
Personalkostnader	Not 6	-32 936	-60 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 896	-108 896
Summa rörelsekostnader		-1 011 660	-697 943
RÖRELSERESULTAT		-243 752	49 271
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 823	-80 635
Summa finansiella poster		-81 753	-80 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-325 505	-31 351
ÅRETS RESULTAT		-325 505	-31 351

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	5 637 508	5 746 405
Summa materiella anläggningstillgångar	5 637 508	5 746 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 637 508	5 746 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	691 136	907 453
Summa kortfristiga fordringar	691 136	907 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	691 136	907 453
SUMMA TILLGÅNGAR	6 328 645	6 653 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 136 400	5 136 400
Fond för yttre underhåll	Not 10	607 543	464 143
Summa bundet eget kapital		5 743 943	5 600 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 633 327	-3 458 575
Årets resultat		-325 505	-31 351
Summa fritt eget kapital		-3 958 831	-3 489 927
SUMMA EGET KAPITAL		1 785 112	2 110 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 341 128	4 358 468
Summa långfristiga skulder		4 341 128	4 358 468
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 340	17 340
Leverantörsskulder		65 714	27 887
Skatteskulder		50 508	48 852
Övriga skulder		0	19 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	68 843	71 335
Summa kortfristiga skulder		202 405	184 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 328 645	6 653 857

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 årsboks slutet. 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
Fönster	30 År	30 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	712 557	712 557
Bredbandsintäkter	32 400	32 400
Öresutjämning	3	14
	744 960	744 971

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 606	2 242
Övriga intäkter	20 342	0
	22 948	2 242

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Gård	32 802	2 064
	Serviceavtal	0	1 999
	Förbrukningsmateriel	3 321	9 347
		38 013	15 249
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 400
	Tvättstuga	5 916	15 916
	Källare	20 126	0
	Lås	0	1 483
	VVS	913	0
	Elinstallationer	1 125	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 193	0
	Hiss	24 580	3 279
	Fasad	0	4 290
		57 853	26 368
	Periodiskt underhåll		
	Tak	12 750	0
	Balkonger/altaner	304 459	0
		317 209	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 789	45 831
	Värme	174 144	189 258
	Vatten	39 729	36 060
	Sophämtning/renhållning	31 654	32 427
		284 316	303 576
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 709	26 081
	Kabel-TV	59 877	59 457
		88 586	85 538
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	811 699	455 517
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Föreningskostnader	438	1 564
	Styrelseomkostnader	0	720
	Fritids- och trivselkostnader	6 571	2 562
	Förvaltningsarvode	36 740	36 176
	Administration	2 384	2 908
	Korttidsinventarier	0	24 813
	Konsultarvode	7 575	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 330
		58 128	73 073

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 000	51 300
	Sociala kostnader	5 936	9 157
		32 936	60 457
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	58 896	58 896
	Förbättringar	50 000	50 000
		108 896	108 896
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 609 340	8 609 340
	Utgående anskaffningsvärde	8 609 340	8 609 340
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 862 935	-2 754 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 896	-108 896
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 971 832	-2 862 935
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 637 508	5 746 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 185 829	1 185 829
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		47 800 000	47 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
		47 800 000	47 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 139	40 203
	Klientmedel hos SBC	664 997	867 250
		691 136	907 453

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	464 143	320 743
	Reservering enligt stadgar	143 400	143 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	607 543	464 143

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,850 %	1 350 000	1 350 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,850 %	465 353	465 353	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,850 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,850 %	1 543 115	1 560 455	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		4 358 468	4 375 808	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 340	-17 340	
			4 341 128	4 358 468	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 271 768 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 950 000	11 950 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Sociala avgifter	0	0
	Ränta	6 765	5 893
	Avgifter och hyror	62 078	65 442
		68 843	71 335

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbetet med ett helt byte av tre balkongdäck samt där det finns behov av övriga färdigställs
	Belysning cykelparkering
	Målning av tak
	Nytt inpasseringssystem
	Postboxar i entrén
	Säkerhetsdörrar

Styrelsens underskrifter

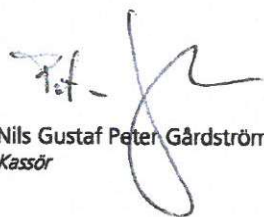
GÖTEBORG den 22/4 - 2021



Hans Jonas Holmgren
Ordförande



Jan Anders Bergqvist
Sekreterare



Nils Gustaf Peter Gårdström
Kassör



Jan Sigvard Bengtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2021



Chris Carlsson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nedre Fogelbo
Org.nr. 716444-2092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nedre Fogelbo 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 Nedre Fogelbo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner 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 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 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 dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 22/4-2021



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	712 000	712 557	712 000
Bredbandsintäkter	32 000	32 400	32 000
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 606	0
Övriga intäkter	0	20 342	0
	744 000	767 908	744 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Hissbesiktning	-2 000	-1 890	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-1 000	-32 802	-1 000
Serviceavtal	-3 000	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 321	-6 000
	-11 000	-38 013	-15 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-5 916	0
Källare	0	-20 126	0
VVS	0	-913	0
Elinstallationer	0	-1 125	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 193	0
Hiss	0	-24 580	0
	-50 000	-57 853	-60 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-12 750	0
Balkonger/altaner	0	-304 459	0
	0	-317 209	0
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-38 789	-53 000
Värme	-197 000	-174 144	-204 000
Vatten	-37 000	-39 729	-37 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-31 654	-33 000
	-316 000	-284 316	-327 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-28 709	-25 000
Kabel-TV	-62 000	-59 877	-62 000
	-87 000	-88 586	-87 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 722	-24 802
	-25 000	-25 722	-24 802
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-438	-8 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-6 571	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-36 740	-37 000
Administration	-3 000	-2 384	-3 000
Konsultarvode	0	-7 575	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 420	-5 000
	-50 000	-58 128	-57 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-27 000	-27 000	-27 000
Övriga arvoden	-25 000	0	-13 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-5 936	-15 000
	-67 000	-32 936	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-59 000	-58 896	-59 000
Förbättringar	-50 000	-50 000	-50 000
	-109 000	-108 896	-109 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-715 000	-1 011 660	-734 802
RÖRELSERESULTAT	29 000	-243 752	9 198
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Låneräntor	-82 000	-81 758	-82 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	-82 000	-81 753	-82 000
RESULTAT	-53 000	-325 505	-72 802

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