



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Trapphuset 54:an



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 – skräddarsydd 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 Trapphuset 54:an

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- 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.
- 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 2003-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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

Gun Mariann Ahlin	Ledamot
Ulf Magnus Dahlstrand	Ledamot
Mattias Per Kindgren	Ledamot
Leif Johan Sundberg Bloch	Ledamot
Amelie Sofie Caroline Winck	Ledamot

Per Krister Engström	Suppleant
Hans Göran Gustafsson	Suppleant
Mats Anders Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gun Mariann Ahlin, Ulf Magnus Dahlstrand, Per Krister Engström, Hans Göran Gustafsson, Mattias Per Kindgren, Berith Monica Agneta Melin, Mats Anders Olsson, Leif Johan Sundberg Bloch och Amelie Sofie Caroline Winck.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Monica Melin

Ordinarie Intern

Valberedning

Kasia Dec

Sammanställande

Anders Mutén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 15:7	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

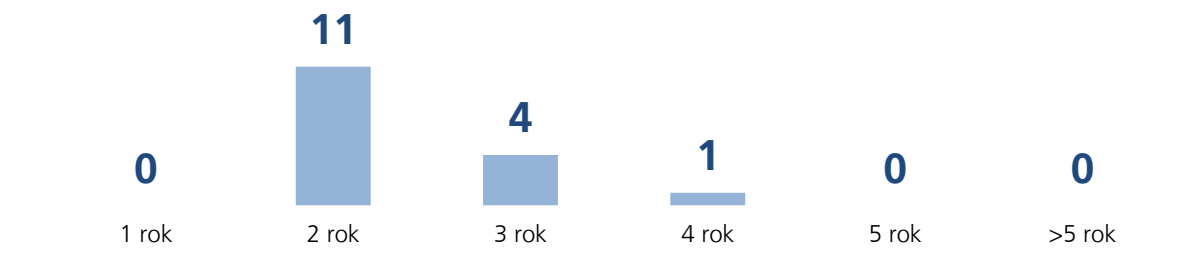
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 058 m², varav 1 058 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Cykelförråd, tvättstuga

Kommentar

I källaren, uppgång A.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020	
Fasadarbeten	2020	Förbättringar, lagningar
Radon- och fuksanering	2020	Radonhalterna är för höga i en lägenhet
Nya fläktar i ventilationssystemet	2019	Bullernivåerna låg över godkända nivåer
Justering av värmesystem	2019	
Relining av avloppssystem i källare	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Målning av staket och port	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2012	
Planerat underhåll	År	
Fasadmålning	2021	
Upprustning av gården	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fastighetsservice	Veterankraft

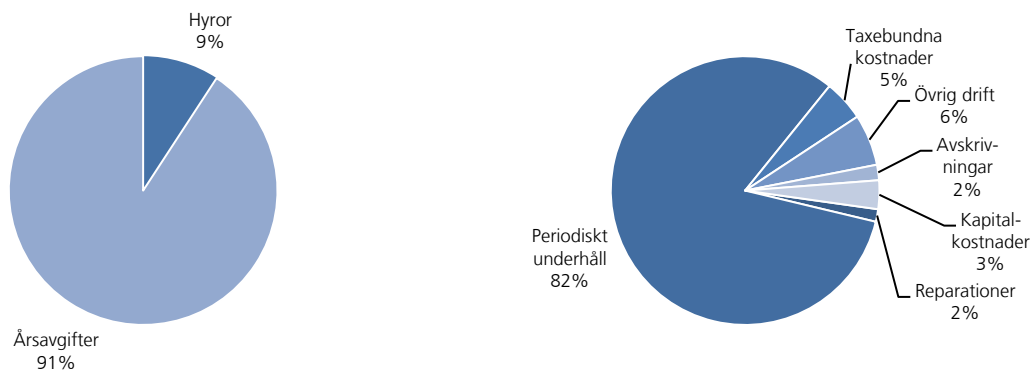
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 591	742 926
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	793 340	789 192
Finansiella intäkter	5	19
Ökning av långfristiga skulder	2 910 672	415 672
Ökning av kortfristiga skulder	758 646	82 457
	4 462 663	1 287 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 608 160	785 694
Finansiella kostnader	167 482	154 629
Ökning av kortfristiga fordringar	640	352
	4 776 282	940 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	775 972	1 089 591
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-313 619	346 665

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster i byggnaden har bytts ut mot mer tidstypiska fönster med välvda bågar på fram- och gavelsidan. I och med att byggnaden är upptagen i kommunens bevarandeprogram från 2000, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, så anlätades det en byggnadsantikvarie för att få rätt utseende kulturhistoriskt sett.

Fasaden har renoverats i samband med fönsterbytet. Sprickor, dåliga fogar och andra inte förutsedda skador har reparerats med stora tilläggskostnader som följd.

En omfattande radon- och fuksanering har utförts i lägenhet 16 med installation av radonfläktar. Detta för att få ner radonhalterna som varit för höga enligt mätningar. Denna sanering täcktes inte av föreningens försäkring.

Under hösten sprang ett vattenrör läck, vilket ledde till vattenskadorna i 5 lägenheter. Skadorna har åtgärdats och reparerats.

För att bekosta ovanstående projekt har föreningen tagit upp lån hos SHB på 3 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	722	679	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 156	1 096	1 192	1 167
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 415	8 490	7 592	7 671
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	134	132	141	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	35	34	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	146	140	142
Soliditet (%)	44	61	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 072	-246	-116	147
Nettoomsättning (tkr)	791	787	793	792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 058 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	11 980 467	0	0	11 980 467
Kapitaltillskott	1 705 596	0	0	1 705 596
Fond för yttre underhåll	185 081	92 200	-331 681	424 562
S:a bundet eget kapital	13 871 144	92 200	-331 681	14 110 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-113 732	-92 200	86 044	-107 576
Årets resultat	-4 071 989	-4 071 989	245 637	-245 637
S:a ansamlad förlust	-4 185 721	-4 164 189	331 681	-353 213
S:a eget kapital	9 685 423	-4 071 989	0	13 757 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 071 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 200
summa balanserat resultat	-4 185 721

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

185 081
-4 000 640

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	790 925	787 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 415	2 052
Summa rörelseintäkter		793 340	789 192
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 425 892	-702 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 275	-75 384
Personalkostnader	Not 6	-7 992	-7 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 692	-94 526
Summa rörelsekostnader		-4 697 852	-880 219
RÖRELSERESULTAT		-3 904 512	-91 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 482	-154 629
Summa finansiella poster		-167 477	-154 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 071 989	-245 637
ÅRETS RESULTAT		-4 071 989	-245 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	21 244 490	21 334 182
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 244 490	21 334 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 244 490	21 334 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	491 280	804 258
Summa kortfristiga fordringar		491 280	804 258
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		307 103	307 103
Summa kassa och bank		307 103	307 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		798 383	1 111 362
SUMMA TILLGÅNGAR		22 042 873	22 445 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 980 467	11 980 467
Kapitaltillskott		1 705 596	1 705 596
Fond för yttre underhåll	Not 11	185 081	424 562
Summa bundet eget kapital		13 871 144	14 110 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-113 732	-107 576
Årets resultat		-4 071 989	-245 637
Summa fritt eget kapital		-4 185 721	-353 213
SUMMA EGET KAPITAL		9 685 423	13 757 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 358 286
Summa långfristiga skulder		0	8 358 286
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 358 286	89 328
Leverantörsskulder		854 206	94 628
Skatteskulder		44 896	43 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 061	102 466
Summa kortfristiga skulder		12 357 449	329 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 042 873	22 445 544

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	400 år	400 år
Balkonger	35 år	35 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	718 068	718 068
Hyror bostäder	72 856	69 072
Öresutjämning	1	0
	790 925	787 140

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 415	2 052
	2 415	2 052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 067	21 142
	Myndighetstillsyn	0	6 730
	Gård	0	2 125
	Förbrukningsmateriel	507	1 073
	Brandskydd	291	0
		22 865	31 070
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	11 488
	Ventilation	0	11 761
	Elinstallationer	16 794	0
	Tak	0	4 563
	Skador/klotter/skadegörelse	3 046	2 758
	Vattenskada	53 004	6 941
		72 844	37 511
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 428 765	0
	Värmeanläggning	0	202 800
	Ventilation	0	66 875
	Fönster	2 546 163	62 006
		3 974 928	331 681
	Taxebundna kostnader		
	El	18 719	23 479
	Värme	141 904	139 829
	Vatten	46 195	37 400
	Sophämtning/renhållning	31 116	29 666
		237 934	230 374
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 967	24 818
	Självrisk	68 491	0
	Kabel-TV	0	24 831
		94 458	49 649
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 425 892	702 317
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	3 764	4 936
	Juridiska åtgärder	32 663	19 766
	Föreningskostnader	438	1 108
	Fritids- och trivselkostnader	0	878
	Förvaltningsarvode	35 508	34 960
	Administration	63 117	1 898
	Konsultarvode	38 479	10 469
	Tidningar facklitteratur	0	451
		174 275	75 384

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 992	7 992
		7 992	7 992
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	27 451	27 451
	Förbättringar	62 241	62 241
	Inventarier	0	4 833
		89 692	94 526
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 214 526	22 214 526
	Utgående anskaffningsvärde	22 214 526	22 214 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-880 344	-790 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 692	-89 692
	Utgående avskrivning enligt plan	-970 036	-880 344
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 244 490	21 334 182
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 582 034	8 582 034
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
		29 200 000	29 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
		29 200 000	29 200 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 250	36 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 250	36 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 250	-31 417
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 833
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 250	-36 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 411	21 771
	Klientmedel hos SBC	468 869	782 487
		491 280	804 258

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	424 562	526 561
	Reservering enligt stadgar	92 200	92 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-331 681	-194 199
	Vid årets slut	185 081	424 562

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,920 %	3 000 000	0	2021-03-01
	Handelsbanken	0,920 %	495 000	500 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,920 %	2 516 358	2 543 342	2021-02-08
	Handelsbanken	3,400 %	2 644 792	2 673 464	2021-01-30
	Handelsbanken	1,210 %	2 702 136	2 730 808	2021-01-05
	Summa skulder till kreditinstitut		11 358 286	8 447 614	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 358 286	-89 328	
			0	8 358 286	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 911 646 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 382 000	8 602 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	16 983	16 983
	Ränta	28 512	27 122
	Avgifter och hyror	54 566	58 361
		100 061	102 466

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samband med fasadrenovering som i huvudsak har utförts under 2020 kommer fasaden att målas om i början av år 2021. Gårdsplanen kommer att behöva rustas upp då det finns hål och ojämnheter i asfaltsbeläggningen. Preliminärt sker det 2022.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 4 2021



Gun Mariann Ahlin
Ledamot



Ulf Magnus Dahlstrand
Ledamot

Mattias Per Kindgren
Ledamot



Lef Johen Sundberg Bloch
Ledamot

Amelie Sofie Caroline Winck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021



Monica Melin
Intern revisor

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an

Organisationsnummer: 769610-1547

Bokföringsår 20200101–20201231

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an för bokföringsåret 2020.

Jag tycker att årsredovisningen ger en rättvisande och sann bild av föreningens resultat.

Därför tillstyrker jag

- att årsstämman fastställer balans- och resultaträkningen för Bostadsrättsföreningen Trapphuset 54:an för bokföringsår 2020,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag,
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet av årsstämman för bokföringsåret 2020.

Göteborg den 21 april 2021



Monica Melin

Vald revisor av föreningen

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	718 000	718 068	718 000
Hyror bostäder	73 000	72 856	73 000
Öresutjämning	0	1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 415	0
	791 000	793 340	791 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-24 000	-22 067	-28 000
Myndighetstillsyn	-7 000	0	-2 000
Gård	-2 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-507	-4 000
Brandskydd	0	-291	-500
	-36 000	-22 865	-37 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-425 000
Elinstallationer	0	-16 794	0
Fönster	0	0	-1 500 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 046	0
Vattenskada	0	-53 004	0
	-30 000	-72 844	-1 925 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 428 765	0
Fönster	0	-2 546 163	0
	0	-3 974 928	0
Taxebundna kostnader			
El	-22 000	-18 719	-28 000
Värme	-146 000	-141 904	-156 000
Vatten	-45 000	-46 195	-37 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-31 116	-30 000
	-248 000	-237 934	-251 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 967	-24 000
Självrisk	0	-68 491	0
Kabel-TV	0	0	-26 000
	-26 000	-94 458	-50 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 864	-22 046
	-23 000	-22 864	-22 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 764	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-32 663	0
Föreningskostnader	-2 000	-438	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 508	-36 000
Administration	-2 000	-63 117	-2 000
Konsultarvode	0	-38 479	0
Tidningar facklitteratur	-500	0	-500
	-48 500	-174 275	-49 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-9 000	-7 992	-9 000
	-9 000	-7 992	-9 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-28 000	-27 451	-28 000
Förbättringar	-62 000	-62 241	-93 000
	-90 000	-89 692	-121 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-510 500	-4 697 852	-2 465 046
RÖRELSERESULTAT	280 500	-3 904 512	-1 674 046
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-186 000	-166 646	-165 000
Övriga räntekostnader	0	-836	0
	-186 000	-167 477	-165 000
RESULTAT	94 500	-4 071 989	-1 839 046

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