

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 Nya Varvet 6

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 2017 och 2028.
- 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 1984-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningens fastighet ligger inom kommunens bevarandeprogram och är därmed utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Närområdet utgör även riksintresse för kulturmiljövården.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nya Varvets Samfällighet. Föreningens andel är 8,6 procent. Samfälligheten förvaltar bl.a. närområdets parker, fruktträdgårdar, alleéer, vägar, dagvattenledningar, garage, parkeringsplatser, bodar, lekplats och tennisbana. Bl.a. snöröjning och sopning ombesörjs gemensamt. Samfälligheten förvaltar även det s.k. Båtmanstorpet i slutningen upp mot Sjöberget. Båtmanstorpet är uppfört under slutet av 1600-talet och är med stor sannolikhet den äldsta bevarade träbyggnaden i Västra Frölunda. Medlemmar får använda tennisbanan och låna torpet utan kostnad. För mer information om området och dess historik, bildsamling m.m., se samfällighetens hemsida www.nyavarvet.com. Utöver samfällighetens gemensamma parker, trädgårdar m.m. om ca 3 hektar har föreningen även en egen stor privat fruktträdgård som ligger öster om huvudbyggnaden. Föreningens tomtmark omfattar drygt 6600 m².

Styrelsen

Martin Karl Johan Oresjö	Ordförande
Johan Erik Klas Axel-Nilsson	Ledamot
Anna Elisabeth Gabrielsson	Ledamot
Per Magnus Karemyr	Ledamot
Anna Maria Sahlin Johansson	Ledamot
Jan Martin Westin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Arthur Kozak	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Malin Axel-Nilsson
Claes Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-05 för beslut rörande installation av laddstolpar för elbil/hybrid samt ombyggnad för övernattningsmöjlighet i gemensamt utrymme.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nya Varvet 726:15	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen el, enskild uppvärmning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1802 och består av 1 flerbostadshus.

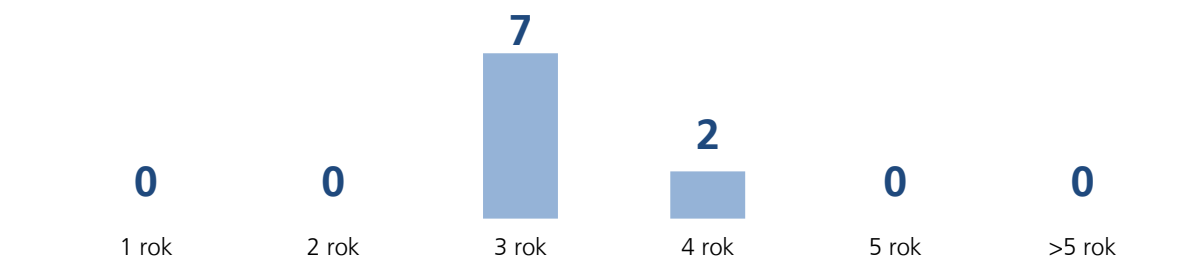
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 104 m², varav 880 m² utgör lägenhetsyta och 224 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förrådsbodar	224 m ²	Variérande

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Inkl. dusch och toalett
Snickarbod	
Tvättstuga	
Övrigt	Fruktträdgård
Parkeringar	Vid huset och vid återvinningscentralen, inkl. gästplatser samt sex stycken platser för laddning av elbil/hybrid
Mangelbod	F n förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Borstning och målning, by 5 sydsida	2019	Förrådsbyggnad
Målning dörrar by 5 norrsida	2019	Förrådsbyggnad
Nyinstallation av laddstolpar för laddning av sex el/hybridbilar	2019	Vid återvinningscentralen, ytterligare en plats asfalteras
Reparation bjälklag, omläggning av rör i kök ett hushåll	2018	Lgh 6:2
Borstning och målning, by 5 öst-, väst-, norrsida	2018	Förrådsbyggnad
Nytt tak by 5, översyn och partiellt byte av undertak, nya häng- och stuprännor, översyn av skorsten inkl. skoning	2018	Förrådsbyggnad. Antikvarisk medverkan, byggnadsvårdsbidrag från Länsstyrelsen
Frånkoppling av köksfläktar	2018	Efterföljande godkänd OVK-besiktning
Utbyte av ventilationskanaler by 6 västra sida	2018	
Byte av värmepanna ett hushåll	2018	
Ommålning ytterdörrar sydsida	2017	
Inspektion avloppsstammar	2017	Bra skick enl. Tubus Relining
Reparation bjälklag badrum ett hushåll	2017	Tidigare ägares renovering hade orsakat skada
Byte av vattbrädor by 5	2017	Förrådsbyggnad
Byte av vattbrädor, by 6	2016	
Fasadmålning nord- och ostsida	2016	
Exteriör målning fönster by 5	2016	ca 2/3 av fönstren
Fasadrenovering	2016	Åtgärdade skador i stockverk och fasad
Fönsterrenovering ett hushåll	2015	Lgh 6:4
Resterande sydfönster renoverade	2015	Lgh: 6:5, 6:7, 6:9
Fönsterrenovering svalor, vind	2014	Totalrenovering
Fönsterrenovering ett hushåll	2014	Lgh 6:3
Renovering av trapphus uppgång A och B	2013	Golv, uppgradering el och målning väggar och tak. Nya lister.
Nya entrédörrar södersida, hus 6, uppgång A och B	2013	
Nya elpannor i tre lägenheter	2013	Lgh 6:4, 6:7 och 6:8
Fönsterrenovering ett hushåll	2013	Lgh 6:1
Ny varmvattenberedare i tvättstuga	2013	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering ett hushåll	2012	Lgh 6:6, 6:7, 6:8
Ommålning syd- och västfasad	2012	
Omputsning och målning av husgrund	2012	
Markanläggning på västersidan	2011	
Ny TV-antenn	2009	
Omläggning yttertak by 6	2009	
Rörstambyte	2009	Infodring
Fasadmålning norrsida by 5	2009	
Nyinstall av elpanna	2009	Lgh 6:1 + 6:3
Fönsterrenovering	2008	Lgh 6:2 + 6:9
Fönstermålning by 6	2008	
Fasadmålning by 6	2008	
Inst. av avfuktninganl. i kryppgrund	2008	I samband med genomförd sanering i kryppgrund.
Ren. häng- och stuprännor by 5	2008	
Fasadmålning södersida by 5	2008	
Nya markiser by 6	2008	
Nyinstall av elpanna	2008	Lgh 6:9
Reparation av dropplistor	2008	
Nya yttertrappor i granit	2005	
Renovering inkl målning av tak	2005	
Omputsning och målning av grund	2005	
Nytt stängsel mot söder	2005	
Markanläggning på södersidan	2005	
Dränering	2003	
Vattenledning	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuell ombyggnad/ nya användningsområden för största lokalen i förrådsbyggnaden	2020	
Renovering/ombyggnad av bastu till kombinerat utrymme för bastu/toalett/dusch/övernattningsmöjlighet	2020	
Fasadmålning syd- och västsida	2021	Preliminärt år, styrelsen följer upp status/skick löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/Internet-leverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiberkabel
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal avfuktninganläggning	Munters
Städ	Städexperten M o K i Långedrag
El	Telge Energi och Göteborg Energi AB
Gräsklippning	Ulf Löfstrands Entreprenader KB
Service av brandsläckare	Kidde Sweden
Arbörst vid behov	Gerborn Trädservice AB

Föreningens ekonomi

Investeringsstöd för laddstationer beviljades från Naturvårdsverket om drygt 50,000 kr. Föreningens avgifter påverkas inte av investeringen då intäkter från uthyrning (både medlemmar och externa hyresgäster) täcker kostnaderna. Vi har inledningsvis två medlemmar som hyr elbilsplats vilket kompletteras av minst två externa hyresgäster till elbilsplatser 2020. Vi genomförde en testperiod med Sunfleet/M under året och alla medlemmar i Nya Varvets Samfällighet erbjöds introduktionserbjudande. Avtal skrevs och Sunfleet hyr en fast parkeringsplats från januari 2020 och erlägger hyra. Dessutom görs klart med uthyrning av ytterligare en vanlig parkeringsplats från januari 2020. Inköp av kompletterande momstjänst görs klart med SBC.

Det är främst den årliga samlade underhållskostnaden som styr föreningens resultat. Under 2019 hade vi lite underhåll och resultatet blev positivt. Som bakgrund genomfördes som planerat ett mycket omfattande underhållsarbete under 2018 och resultatet blev därför negativt.

Föreningens likvida medel har ökat ytterligare under 2019 vilket bl.a. skapar utrymme till framtida underhåll utan upptagande av nya lån. Årsavgifterna har lämnats oförändrade och inga höjningar är planerade för 2020. Hyran för uthyrda förråd höjdes under andra kvartalet 2019 med 15% p.g.a. tidigare låg nivå samt värdehöjning med anledning av nytt tak m.m. En hyresgäst lämnar föreningens största lokal i byggnad 5 (ca 90m2) per 1 december 2019 och utredning av eventuell ombyggnad/nya användningsområden inleds.

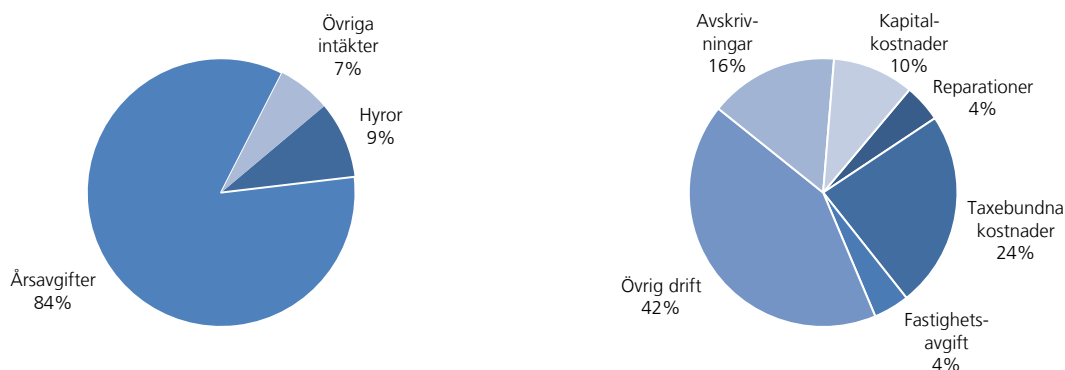
Intäkterna för förrådsuthyrningen är även fortsatt en bra intäktskälla för föreningen som från 2020 kompletteras av ovan kommenterade uthyrning av elbilsplatser/parkeringsplatser (sammanlagt i nivå motsvarande mer än en ytterligare medlemsbetalning per månad). Räntorna har fortsatt varit låga även under 2019 vilket gynnar föreningens ekonomi och föreningen amorterar lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	626 719	610 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	639 923	879 950
Finansiella intäkter	26	12
Ökning av långfristiga skulder	0	476 376
Ökning av kortfristiga skulder	14 165	44 460
	654 114	1 400 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	343 841	1 338 065
Finansiella kostnader	45 554	46 371
Ökning av materiella anläggningstillgångar	73 202	0
Ökning av kortfristiga fordringar	69 692	171
Minskning av långfristiga skulder	27 624	0
	559 913	1 384 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	720 920	626 719
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	94 201	16 191

*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

Föreningen har projekterat och installerat laddstolpar med plats för sex elbilar/hybrider och i samband med dessa arbeten även asfalterat ytterligare en parkeringsplats vid återvinningsstationen.

Utredning avseende ombyggnad för övernattningsmöjlighet i gemensamt utrymme har fortsatt och planeras nu genomföras 2020.

Fortsatt upprustning av byggnad 5, den s.k. västra vedboden-komplementbyggnaden. Byggnaden genomgick omfattande utvändigt renoveringsarbete med stöd från Länsstyrelsen och bebyggelseantikvarie under 2018 och vi har under 2019 borstat och målat byggnadens sydsida. Dörrar på norrsida har målats och vi har satt upp en skylt med information om byggnadens historia.

Hyresgäst lämnar föreningens största lokal i byggnad 5 (ca 90m²) per 1 december 2019, utredning ombyggnad/nytt användningsområde inleds, bl.a. anlitas brandskyddskonsult.

Utredning rörande bergvärme samt solpanelsinstallation inleds.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	611	602	596
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 648	3 680	3 138	3 165
Elkostnad/m ² totalyta	66	45	39	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	23	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	42	31	31
Soliditet (%)	37	35	46	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	-578	171	-234
Nettoomsättning (tkr)	635	625	615	595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 880 m² bostäder och 224 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	949 077	0	0	949 077
Uppskrivningsfond	3 330 096	-33 898	0	3 363 994
Upplåtelseavgifter	80 303	0	0	80 303
Fond för yttre underhåll	220 000	220 000	-381 500	381 500
S:a bundet eget kapital	4 579 476	186 102	-381 500	4 774 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 762 412	-186 102	-196 457	-2 379 853
Årets resultat	179 210	179 210	577 957	-577 957
S:a ansamlad förlust	-2 583 202	-6 892	381 500	-2 957 810
S:a eget kapital	1 996 274	179 210	0	1 817 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	179 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 576 310
ianspråktagande av uppskrivningsfond	33 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
summa balanserat resultat	-2 583 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 583 202
----------------------------------	-------------------

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	634 951	624 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 972	255 208
Summa rörelseintäkter		639 923	879 950
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-291 849	-1 266 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 992	-71 083
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 344	-73 483
Summa rörelsekostnader		-415 185	-1 411 548
RÖRELSERESULTAT		224 738	-531 598
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 554	-46 371
Summa finansiella poster		-45 528	-46 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 210	-577 957
ÅRETS RESULTAT		179 210	-577 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 531 040	4 529 182
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 531 040	4 529 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 531 040	4 529 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	725 251	631 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	69 897	0
Summa kortfristiga fordringar		795 148	631 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		795 148	631 255
SUMMA TILLGÅNGAR		5 326 188	5 160 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 029 380	1 029 380
Uppskrivningsfond		3 330 096	3 363 994
Fond för yttre underhåll	Not 11	220 000	381 500
Summa bundet eget kapital		4 579 476	4 774 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 762 412	-2 379 853
Årets resultat		179 210	-577 957
Summa fritt eget kapital		-2 583 202	-2 957 810
SUMMA EGET KAPITAL		1 996 274	1 817 064
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	3 210 594	3 238 218
Leverantörsskulder		31 058	43 249
Skatteskulder		546	680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	87 716	61 226
Summa kortfristiga skulder		3 329 914	3 343 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 326 188	5 160 437

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 år	67 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Värmepump/kylanläggning	25 år	25 år
Stambyte	30 år	30 år
Laddstolpar	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	539 974	537 979
Hyror lokaler	59 102	53 824
Bredbandsintäkter	24 732	24 732
Elintäkter	11 147	8 214
Öresutjämning	-4	-6
	634 951	624 742

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	205 900
Återbäring försäkringsbolag	2 272	3 308
Övriga intäkter	2 700	46 000
	4 972	255 208

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 100	19 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 605	6 380
	Städning entreprenad	17 250	17 250
	Städning enligt beställning	1 600	0
	Sotning	0	5 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 000
	Gemensamma utrymmen	2 000	0
	Gård	5 740	946
	Serviceavtal	5 688	5 580
	Förbrukningsmateriel	67	3 486
	Brandskydd	0	9 128
		61 050	77 645
	Reparationer		
	Lås	169	2 166
	VVS	0	2 410
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 027
	Elinstallationer	11 875	0
	Fasad	8 930	0
	Vattenskada	0	17 886
		20 974	25 489
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	66 813
	VVS	0	28 500
	Ventilation	0	16 890
	Tak	0	859 813
		0	972 016
	Taxebundna kostnader		
	El	72 816	49 567
	Vatten	27 012	25 773
	Sophämtning/renhållning	9 941	10 289
		109 769	85 629
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 606	23 153
	Självrisk	0	9 100
	Samfällighetsavgift	29 991	29 991
	Bredband	25 136	25 136
		80 733	87 380
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 323	18 823
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	291 849	1 266 982
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	9 750
	Föreningskostnader	406	475
	Fritids- och trivselkostnader	0	389
	Förvaltningsarvode	24 905	23 949
	Administration	0	2 975
	Konsultarvode	11 425	30 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 700	2 650
		51 992	71 083

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	8 507	8 507
	Förbättringar	28 939	26 499
	Uppskrivning byggnad	33 898	33 898
	Inventarier	0	4 579
		71 344	73 483
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 652 603	1 652 603
	Nyanskaffningar	73 202	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 725 805	1 652 603
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 842 641	3 842 641
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-33 898	-33 898
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-478 647	-444 749
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 330 097	3 363 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-487 415	-452 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 446	-35 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-524 861	-487 415
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 531 040	4 529 182
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 980 000	1 980 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 036 000	6 222 000
	Taxeringsvärde mark	8 257 000	5 857 000
		15 293 000	12 079 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	11 400 000
	Lokaler	693 000	679 000
		15 293 000	12 079 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 495	85 495
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 495	85 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 495	-80 916
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 579
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 495	-85 495
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	4 331	4 536	
	Klientmedel hos SBC	720 920	626 719	
		725 251	631 255	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Bidrag laddstolpar	53 540	0	
	Elintäkter	10 957	0	
	Övriga intäkter	5 400	0	
		69 897	0	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	381 500	220 000	
	Reservering enligt stadgar	220 000	220 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-381 500	-58 500	
	Vid årets slut	220 000	381 500	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,500 %	450 000	450 000
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000
	Handelsbanken	1,250 %	494 679	500 043
	Handelsbanken	1,500 %	184 375	192 635
	Handelsbanken	1,500 %	785 540	795 540
	Handelsbanken	1,750 %	496 000	500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 210 594	2 761 842
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 210 594	-3 238 218
			0	0
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 072 474.			
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	3 250 900	3 250 900	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	3 232	2 734
	Avgifter och hyror	61 169	58 492
	Elinstallationer	11 875	0
	Fastighetskötsel	5 700	0
	Gård	5 740	0
		87 716	61 226

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering/ombyggnad av bastu till kombinerat utrymme för bastu/toalett/dusch/övernattningsmöjlighet planeras genomföras 2020.

Eventuell ombyggnad/nya användningsområden för största lokalen i förrådsbyggnaden beslutas 2020.

Fasadmålning syd- och västsida preliminärt planerat 2021, styrelsen följer upp status/skick löpande.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 24 / 4 2020



Martin Karl Johan Oresjö
Ordförande



Johan Erik Klas Axel-Nilsson
Ledamot



Anna Elisabeth Gabrielsson
Ledamot



Per Magnus Karemyr
Ledamot



Anna Maria Sahlin Johansson
Ledamot



Jan Martin Westin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Susanne Andersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Varvet 6, org.nr. 716408-8945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Varvet 6 för räkenskapsåret 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 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.

12

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Varvet 6 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

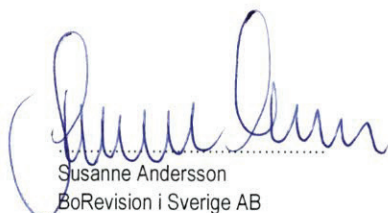
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 29/4 2020


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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