

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 Tjoget

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 2046.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 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

Per Simon Christoffer Edvall	Ledamot	
Ulf Johan Hillbom	Ledamot	
Jessica Maria Stenberg	Ledamot	
Bengt Jacob Ågren	Ledamot	
Siw Erica Maria Carlsson	Suppleant	Avgick Jan-2020
Keijo Tapani Luiro	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Simon Christoffer Edvall, Ulf Johan Hillbom, Keijo Tapani Luiro, Jessica Maria Stenberg och Bengt Jacob Ågren.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
Maria-Liza Lewestam	Suppleant Intern	

Valberedning

Berit Gull
Lena Hammar

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 9:12	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

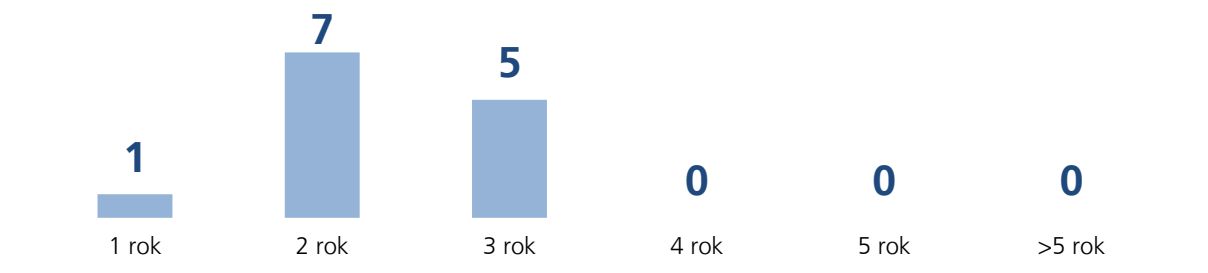
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 005 m², varav 996 m² utgör lägenhetsyta och 9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum 9 kvm

Kommentar

Hys ut till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Elbesiktning	2019	
Spolning/ filmningar avloppstammar	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Komplettering el	2020	komplettering enligt elbesiktningsunderlag
Stammar	2020	Översyn och underhåll av stammarna
Hiss komplettering H14	2021	
Översyn takarbeten	2022	
Fönster	2026	Måla

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice AB
Städning	ADA Service Partner AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
El	Göteborgs Energi DinEl AB
Renhållning, trottoar	Göteborgs Stad
Sophämtning	Göteborgs Stad
Tidningsåtervinning	Renova Miljö AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad
KabelTV-nät (kabelmodem)	Com Hem AB
Fastighetsjour	Låsinväst Svenska AB

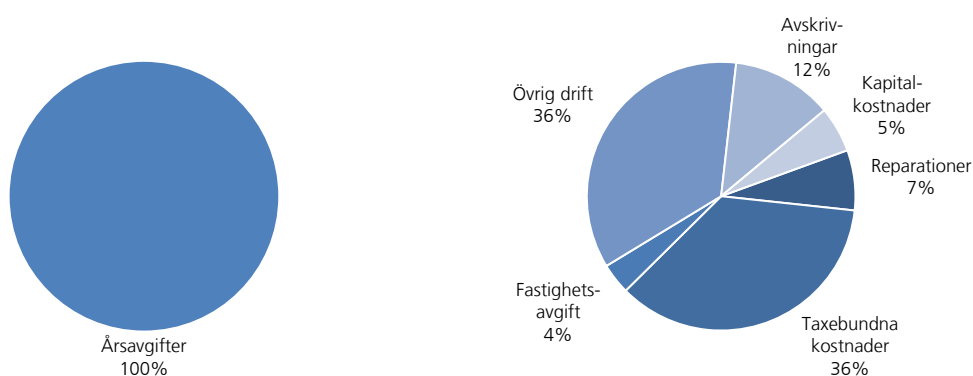
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	290 762	260 553
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	552 420	562 520
Finansiella intäkter	0	4
	552 420	562 524
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	422 224	473 886
Finansiella kostnader	27 959	28 431
Ökning av kortfristiga fordringar	0	263
Minskning av långfristiga skulder	15 964	15 964
Minskning av kortfristiga skulder	3 397	13 771
	469 544	532 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	373 638	290 762
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	82 876	30 209

*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

Lägenhetsregister är överlämnat till SBC för förvaltning

Filmning och spolning av fastighetens stammar

Lagning av brunn i tvättstugan

Elbesiktning av fastigheten samt tillhörande sophus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	553	553
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 407	2 423	2 439	2 443
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	113	126	113	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	38	37	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	28	33
Soliditet (%)	46	45	45	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	39	-3	-149	-27
Nettoomsättning (tkr)	552	554	553	552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 996 m² bostäder och 9 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	3 868 000	0	0	3 868 000
Upplåtelseavgifter	125 000	0	0	125 000
Fond för yttre underhåll	657 469	83 685	-61 359	635 143
S:a bundet eget kapital	4 650 469	83 685	-61 359	4 628 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 593 219	-83 685	58 763	-2 568 296
Årets resultat	39 434	39 434	2 596	-2 596
S:a ansamlad förlust	-2 553 785	-44 251	61 359	-2 570 893
S:a eget kapital	2 096 684	39 434	0	2 057 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 434
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 509 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-83 685</u>
summa balanserat resultat	-2 553 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 553 784</u>
----------------------------------	--------------------------

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	552 420	553 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 900
Summa rörelseintäkter		552 420	562 520
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-360 131	-406 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 094	-67 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-62 803	-62 803
Summa rörelsekostnader		-485 027	-536 689
RÖRELSERESULTAT		67 393	25 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 959	-28 431
Summa finansiella poster		-27 959	-28 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 434	-2 596
ÅRETS RESULTAT		39 434	-2 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 4 191 046	4 253 849
Inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 191 046	4 253 849
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 193 046	4 255 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 373 185	290 794
Summa kortfristiga fordringar	373 185	290 794
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 611	1 525
Summa kassa och bank	1 611	1 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	375 195	292 319
SUMMA TILLGÅNGAR	4 568 240	4 548 167

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 993 000	3 993 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	657 469	635 143
Summa bundet eget kapital		4 650 469	4 628 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 593 219	-2 568 296
Årets resultat		39 434	-2 596
Summa fritt eget kapital		-2 553 785	-2 570 893
SUMMA EGET KAPITAL		2 096 684	2 057 250
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	380 680	2 397 204
Summa långfristiga skulder		380 680	2 397 204
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 016 524	15 964
Leverantörsskulder		18 643	23 905
Skatteskulder		1 361	1 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	53 949	52 678
Summa kortfristiga skulder		2 090 876	93 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 568 240	4 548 167

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	63 år	63 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	551 228	551 228
Gästlägenhet	1 200	2 400
Öresutjämning	-8	-8
	552 420	553 620

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	8 900
	0	8 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 030	39 654
	Fastighetsskötsel beställning	825	2 636
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 125	0
	Snöröjning/sandning	0	4 281
	Städning entreprenad	19 824	19 500
	Hissbesiktning	2 254	2 218
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Gemensamma utrymmen	300	424
	Gård	1 561	3 261
	Serviceavtal	3 965	3 920
	Förbrukningsmateriel	434	2 189
	Fordon	49	199
		82 417	78 282
	Reparationer		
	Lås	375	0
	VVS	21 550	0
	Ventilation	0	11 716
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 588	0
	Tak	14 000	7 700
		37 513	19 416
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	19 663
	Tak	0	41 696
		0	61 359
	Taxebundna kostnader		
	El	11 757	11 852
	Värme	113 984	127 053
	Vatten	38 500	38 571
	Sophämtning/renhållning	19 563	17 018
		183 804	194 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 910	17 937
	Kabel-TV	17 636	17 247
		37 546	35 184
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 851	17 641
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	360 131	406 376
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 532	613
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 947	13 613
	Föreningskostnader	2 841	2 506
	Fritids- och trivselkostnader	1 206	1 168
	Förvaltningsarvode	34 190	36 688
	Administration	1 012	6 724
	Korttidsinventarier	0	1 250
	Konsultarvode	2 390	0
	Tidningar facklitteratur	451	929
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 020
		62 094	67 510

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	45 765	45 765
	Förbättringar	17 038	17 038
		62 803	62 803
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 672 054	5 672 054
	Utgående anskaffningsvärde	5 672 054	5 672 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 418 205	-1 355 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 803	-62 803
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 481 008	-1 418 205
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 191 046	4 253 849
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 019 116	2 019 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 854 000	9 426 000
	Taxeringsvärde mark	17 041 000	12 400 000
		27 895 000	21 826 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 800 000	21 800 000
	Lokaler	95 000	26 000
		27 895 000	21 826 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 573	119 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 573	119 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 573	-119 573
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 573	-119 573
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 158	1 557
	Klientmedel hos SBC	372 027	289 237
		373 185	290 794

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	635 143	467 351
	Reservering enligt stadgar	83 685	217 792
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 359	-50 000
	Vid årets slut	657 469	635 143

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,050 %	286 560	286 560
	Handelsbanken	1,050 %	384 644	388 608
	Handelsbanken	1,050 %	550 000	550 000
	Handelsbanken	1,050 %	1 176 000	1 188 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 397 204	2 413 168
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 016 524	-15 964
			380 680	2 397 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 317 384 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 848 600	2 848 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 385	5 002
	Avgifter och hyror	49 564	47 676
		53 949	52 678

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Kompletterade filmning av stammar

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26/4 2020



Per Simon Christoffer Edvall
Ledamot



Ulf Johan Hillbom
Ledamot



Jessica Maria Stenberg
Ledamot



Bengt Jacob Agren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 - 2020



Sören Maxén
Auktoriserad revisor, Gothia Revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjoget
Org.nr 716444-0963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjoget 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Tjoget för räkenskapsåret 2019 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 7 maj 2020



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	578 000	551 228	551 000
Gästlägenhet	1 500	1 200	0
Öresutjämning	0	-8	0
	579 500	552 420	551 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-39 030	-33 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-825	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 125	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-21 000	-19 824	-20 000
Hissbesiktning	-2 000	-2 254	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-11 050	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-300	-1 000
Gård	-2 000	-1 561	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-3 965	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-434	-4 000
Fordon	0	-49	0
	-85 000	-82 417	-75 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-18 500
Lås	0	-375	0
VVS	0	-21 550	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 588	0
Tak	0	-14 000	0
	-18 000	-37 513	-18 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-26 000
Elinstallationer	10 000	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	10 000	0	-46 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-11 757	-11 000
Värme	-130 000	-113 984	-119 000
Vatten	-39 000	-38 500	-38 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-19 563	-18 000
	-200 000	-183 804	-186 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-19 910	-17 000
Kabel-TV	-18 000	-17 636	-18 000
	-37 000	-37 546	-35 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 863	-18 851	-18 000
	-18 863	-18 851	-18 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 532	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 947	-14 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 841	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 206	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-34 190	-38 000
Administration	-3 000	-1 012	-3 500
Konsultarvode	0	-2 390	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 100	-4 000
	-69 000	-62 094	-66 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 765	-46 000
Förbättringar	-18 000	-17 038	-18 000
	-64 000	-62 803	-64 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-481 863	-485 027	-509 000
RÖRELSERESULTAT	97 637	67 393	42 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-36 000	-27 959	-36 000
	-36 000	-27 959	-36 000
RESULTAT	61 637	39 434	6 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE