

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 Öfvre Husaren

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 2012 och 2040.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 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

Philip Johan Hallgren	Ledamot
Jan Magnus Lundgren	Ledamot
Inger Kristin Mari Riera	Ledamot
Maria Kristina Stenvall	Ledamot
John Mikael Törnblom	Ledamot
Maja Vilic	Ledamot
Ingrid Margareta Katarina Åkermo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Larsson	Ordinarie Extern	N/A
---------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 7:19	2007	Göteborg
Kommendantsängen7:20	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

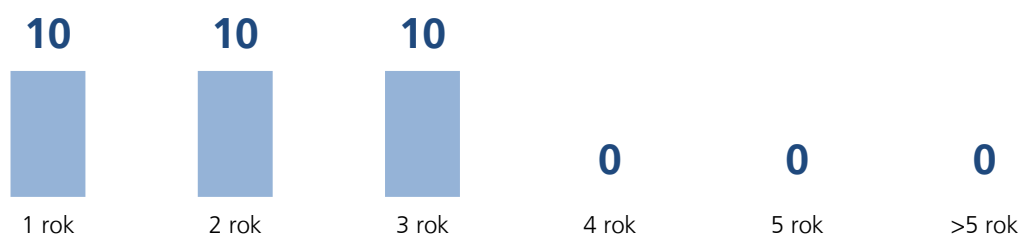
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 365 m², varav 1 900 m² utgör lägenhetsyta och 465 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Bistro Italiano	201 m ²	2021-09-30
Restaurang Pizzeria Gambero	97 m ²	2021-09-30
Restaurang Lilla Jamesons	115 m ²	2020-05-31
Skomakare	52 m ²	2022-09-30

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installera nytt ventilationssystem	2020	utanför underhållsplan, estimerat 800 000 SEK
omläggning av tak	2022	enligt underhållsplan, estimerat 600 000 SEK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

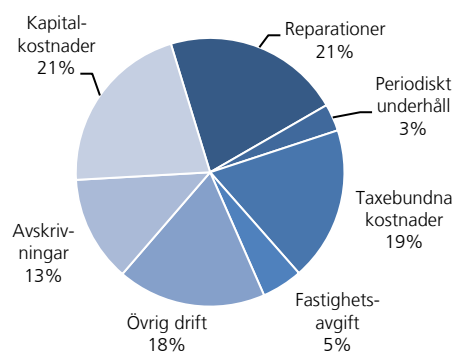
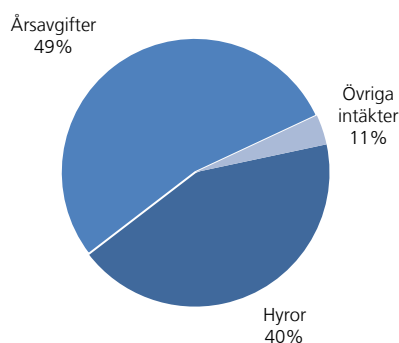
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	SBC BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem
Underhåll hissar	Kone
Inspektion hissar	Inspecta
Sophantering	Veolia/Renova
Skadedjursbekämpning	Inspectera
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber 1000/1000 Mbit	Bahnhof

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 799 906	1 195 129
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 483 013	2 254 293
Finansiella intäkter	843	149
Ökning av kortfristiga skulder	186 522	0
	2 670 378	2 254 442
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 431 921	1 141 263
Finansiella kostnader	457 824	458 332
Ökning av materiella anläggningstillgångar	375 810	0
Ökning av kortfristiga fordringar	182 011	1 410
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 660
	2 447 566	1 649 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 022 718	1 799 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	222 812	604 777

*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

Vi är en förening som jobbar för att göra boendet så trivsamt som möjligt. Vi hade två gemensamma städdagar under 2019 och fräschade upp uteplatsen med nya möbler.

Vi har dragit in fiber (1000/1000 Mbit) i alla lägenheter.

Under 2019 påbörjade vi en förbättring av ventilation (200 000 SEK) men den större delen av arbetet kommer ske i första kvartalet 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	677	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 806	1 783	1 758	1 692
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 339	13 339	13 339	13 339
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	99	106	105	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	50	54	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	194	194	182	189
Soliditet (%)	22	22	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	381	336	-1 585
Nettoomsättning (tkr)	2 246	2 220	2 184	2 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 900 m² bostäder och 465 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	35 863 623	0	0	35 863 623
Uppskrivningsfond	20 941 179	0	0	20 941 179
Upplåtelseavgifter	2 416 257	0	0	2 416 257
Ack kostnad för nyupplåtelse	-15 000	0	0	-15 000
Fond för yttre underhåll	582 499	239 854	0	342 645
S:a bundet eget kapital	59 788 558	239 854	0	59 548 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-52 929 105	-239 854	381 100	-53 070 350
Årets resultat	316 535	316 535	-381 100	381 100
S:a ansamlad förlust	-52 612 570	76 681	0	-52 689 251
S:a eget kapital	7 175 988	316 535	0	6 859 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	316 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-52 689 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 854
summa balanserat resultat	-52 612 569

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

71 747
-52 540 822

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	2 245 530	2 220 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 483	34 003
Summa rörelseintäkter		2 483 013	2 254 293
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 146 795	-804 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 417	-274 589
Personalkostnader	Not 6	-65 708	-62 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 576	-273 747
Summa rörelsekostnader		-1 709 497	-1 415 010
RÖRELSERESULTAT		773 516	839 283
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		843	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 824	-458 332
Summa finansiella poster		-456 981	-458 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 535	381 100
ÅRETS RESULTAT		316 535	381 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 870 447	29 739 327
Inventarier	Not 9	10 962	43 848
Summa materiella anläggningstillgångar		29 881 409	29 783 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 881 409	29 783 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 120 669	1 897 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	181 402	0
Summa kortfristiga fordringar		2 302 071	1 897 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 302 071	1 897 248
SUMMA TILLGÅNGAR		32 183 480	31 680 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 264 880	38 264 880
Uppskrivningsfond		20 941 179	20 941 179
Fond för yttre underhåll	Not 12	582 499	342 645
Summa bundet eget kapital		59 788 558	59 548 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 929 105	-53 070 350
Årets resultat		316 535	381 100
Summa fritt eget kapital		-52 612 570	-52 689 251
SUMMA EGET KAPITAL		7 175 988	6 859 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 188 000	24 250 500
Summa långfristiga skulder		18 188 000	24 250 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 062 500	0
Leverantörsskulder		210 497	41 542
Skatteskulder		204 010	192 820
Övriga skulder		161 595	160 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 890	176 047
Summa kortfristiga skulder		6 819 492	570 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 183 480	31 680 423

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Säkerhets dörrar	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Uppskrivning byggnad	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Hissar	35 år	35 år
Ventilationsförbättring	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 230 369	1 230 546
Hyror bostäder	92 343	90 618
Hyror lokaler	895 486	884 548
Bredbandsintäkter	15 750	0
Varmvattenintäkter	11 500	11 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000
Öresutjämning	82	78
	2 245 530	2 220 290

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	49 444	4 424
Kommunalt bidrag	0	18 375
Försäkringsersättning	181 402	0
Återbäring försäkringsbolag	2 636	3 892
Övriga intäkter	4 001	7 312
	237 483	34 003

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 640	1 304
	Snöröjning/sandning	0	2 750
	Städning enligt beställning	5 543	5 496
	Sotning	10 121	2 530
	Hissbesiktning	3 640	3 508
	Bevakning	463	0
	Gård	12 125	13 489
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	1 685	1 598
	Brandskydd	746	2 175
	Fordon	398	398
		45 611	34 498
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 543
	Gemensamma utrymmen	3 360	55 952
	Tvättstuga	3 412	1 403
	Lås	20 392	2 363
	VVS	55 984	24 998
	Ventilation	14 554	0
	Elinstallationer	60 588	35 860
	Hiss	0	20 889
	Tak	34 089	0
	Mark/gård/utemiljö	22 394	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 508	765
	Vattenskada	240 761	6 411
		463 042	152 184
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	71 747	0
		71 747	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 932	39 384
	Värme	234 454	251 402
	Vatten	86 123	119 053
	Sophämtning/renhållning	42 874	58 032
		402 383	467 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 900	27 649
	Kabel-TV	25 842	25 308
		56 742	52 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 270	96 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 146 795	804 250

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 825	1 838
	Medlemsinformation	198	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	760	825
	Styrelseomkostnader	6 060	4 753
	Fritids- och trivselkostnader	1 288	2 727
	Förvaltningsarvode	168 906	163 727
	Administration	3 303	9 378
	Korttidsinventarier	2 067	0
	Konsultarvode	23 731	80 151
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		219 417	274 589
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	47 500
	Sociala kostnader	15 708	14 924
		65 708	62 424
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	51 576	51 576
	Förbättringar	46 536	42 707
	Uppskrivning byggnad	146 578	146 578
	Inventarier	32 886	32 886
		277 576	273 747

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 377 894	9 377 894
	Nyanskaffningar	375 810	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 753 704	9 377 894
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	21 902 374	21 902 374
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-146 578	-146 578
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-961 195	-814 617
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	20 794 601	20 941 179
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-579 745	-485 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-98 112	-94 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-677 857	-579 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 870 447	29 739 327
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 872 001	10 872 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 172 000	22 095 000
	Taxeringsvärde mark	40 624 000	31 568 000
		65 796 000	53 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 200 000	48 000 000
	Lokaler	6 596 000	5 663 000
		65 796 000	53 663 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	213 522	213 522
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	213 522	213 522
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-169 674	-136 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 886	-32 886
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-202 560	-169 674
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 962	43 848

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		97 951	97 342
	Klientmedel hos SBC		2 022 718	1 799 906
			2 120 669	1 897 248
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringsersättning		181 402	0
			181 402	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		342 645	239 854
	Reservering enligt stadgar		239 854	239 854
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-137 063
	Vid årets slut		582 499	342 645
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,960 %	6 062 500	6 062 500
	Swedbank	2,450 %	6 062 500	6 062 500
	Swedbank	1,490 %	6 062 500	6 062 500
	SEB	1,660 %	6 063 000	6 063 000
	Summa skulder till kreditinstitut		24 250 500	24 250 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 062 500	0
			18 188 000	24 250 500
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 250 500 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		24 688 000	24 688 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Ränta		16 531	17 090
	Avgifter och hyror		164 359	158 957
			180 890	176 047

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30 / 4 2020



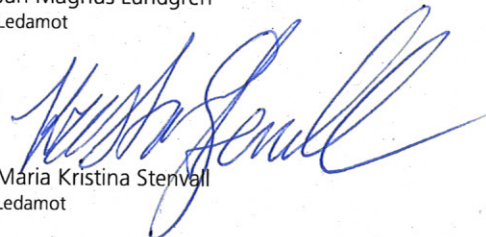
Philip Johan Hallgren
Ledamot




Jan Magnus Lundgren
Ledamot



Inger Kristin Mari Riera
Ledamot



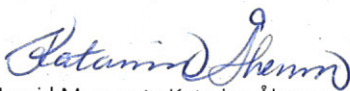
Maria Kristina Stenvall
Ledamot



John Mikael Törnblom
Ledamot



Maja Vilić
Ledamot



Ingrid Margareta Katarina Åkermo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Peter Larsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Öfvre Husaren

Org. Nr 769611-6214

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Öfvre Husaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlande informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Brf Öfvre Husaren och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2020-05- 04



Peter Larsson

Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 230 000	1 230 369	1 230 000
Hyror bostäder	93 000	92 343	90 000
Hyror lokaler	886 000	895 486	884 000
Bredbandsintäkter	0	15 750	0
Varmvattenintäkter	11 000	11 500	11 000
Öresutjämning	0	82	0
Fakturerade kostnader	0	49 444	0
Försäkringersättning	0	181 402	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 636	0
Övriga intäkter	0	4 001	0
	2 220 000	2 483 013	2 215 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-9 640	-20 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Städning enligt beställning	-10 000	-5 543	-13 000
Sotning	-10 000	-10 121	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-30 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 640	-3 000
Bevakning	0	-463	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-6 000	-12 125	-2 000
Serviceavtal	-2 000	-1 250	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 685	-4 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-3 000	-746	-3 000
Fordon	0	-398	0
	-53 000	-45 611	-81 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-89 000	0	-127 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 360	0
Tvättstuga	0	-3 412	0
Lås	0	-20 392	0
VVS	0	-55 984	0
Ventilation	0	-14 554	0
Elinstallationer	0	-60 588	0
Tak	0	-34 089	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 394	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 508	0
Vattenskada	0	-240 761	0
	-89 000	-463 042	-127 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-71 747	0
	0	-71 747	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-38 932	-38 000
Värme	-262 000	-234 454	-259 000
Vatten	-120 000	-86 123	-129 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-42 874	-48 000
	-484 000	-402 383	-474 000

BUDGET forts.	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-30 900	-28 000
Kabel-TV	-27 000	-25 842	-26 000
	-56 000	-56 742	-54 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-107 297	-107 270	-98 000
	-107 297	-107 270	-98 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 825	-4 000
Medlemsinformation	0	-198	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-7 000
Föreningskostnader	-1 000	-760	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 060	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 288	-6 000
Förvaltningsarvode	-173 000	-168 906	-164 000
Administration	-6 000	-3 303	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 067	0
Konsultarvode	0	-23 731	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	-202 000	-219 417	-195 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 708	-16 000
	-67 000	-65 708	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-52 000	-51 576	-52 000
Förbättringar	-43 000	-46 536	-43 000
Uppskrivning byggnad	-147 000	-146 578	-147 000
Inventarier	-33 000	-32 886	-33 000
	-275 000	-277 576	-275 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 333 297	-1 709 497	-1 370 000
RÖRELSERESULTAT	886 703	773 516	845 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	843	0
Låneräntor	-460 000	-457 773	-460 000
Räntekostnader skattekonto	0	-51	0
	-460 000	-456 981	-460 000
RESULTAT	426 703	316 535	385 000

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