

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 4

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 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Leif Janzén	Ordförande
Annika Landqvist	Ledamot
Alexandra Wallerius	Ledamot
Martin Volmerstedt	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Landqvist, Norma Tjärnmo och Martin Volmerstedt.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Norma Tjärnmo	Ordinarie Intern
---------------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 13:16	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

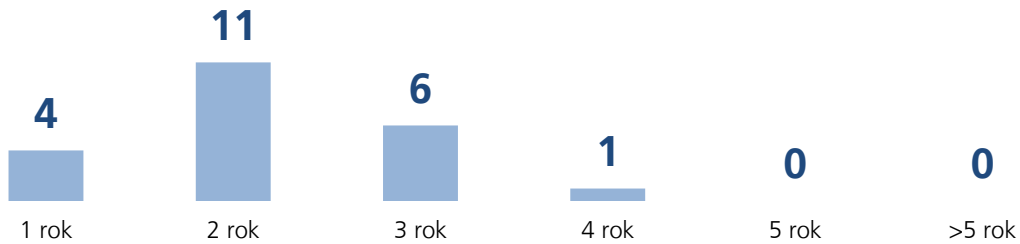
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 763 m<sup>2</sup>, varav 1 435 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 328 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	322 m <sup>2</sup>	3 år

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdshus	2019	
Termostater, injustering element	2018	
Byte maskinpark tvättstuga	2018	
OVK-besiktning	2017	
Byte av värmepump	2017	Året under vilket arbetet utförts
Ommålning	2017	Avser soprum, grovsoprum & barnvagnsrum
Fasadrenovering	2016	
Takrenovering	2016	
Spolning av stammar	2016	Inkl. filmning av stammar
Renovering av trappuppgångar	2013 - 2014	Åren under vilka arbetet utförts
Bygge av balkonger	2009	Året under vilket arbetet utförts
Byte av takfläktar	2004	Året under vilket arbetet utförts
Nytt gårdsbjälklag	2004 - 2005	Åren under vilka arbetet utförts
Nymurning av skorsten	2003	
Målning av plåttak	2003	
Elstambyte	1984	Året under vilket arbetet utförts
Nyinstallation hiss	1984	Året under vilket arbetet utförts
Rörstambyte	1984	Året under vilket arbetet utförts
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trappa från nedre gård till uteplats	2020	Under utredning
Besiktning av stammar	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

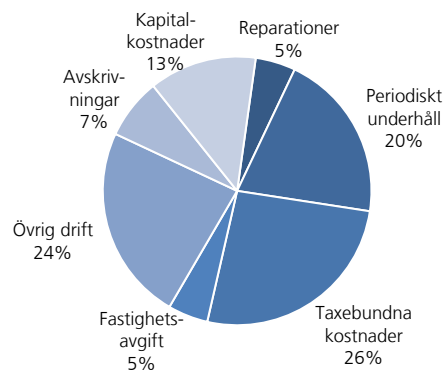
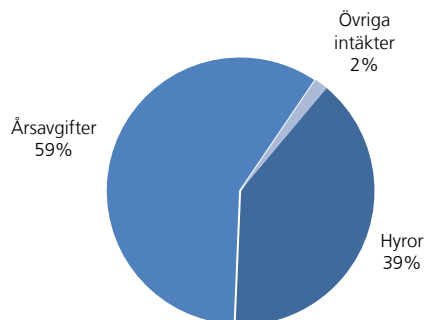
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Bo & Son
Städservice	Bo & Son
Hisservice	Kone Hissar AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 274 601</b>	<b>1 453 540</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 542 252	1 542 969
Finansiella intäkter	74	17
Minskning kortfristiga fordringar	15 041	0
	<b>1 557 367</b>	<b>1 542 986</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 191 873	1 354 374
Finansiella kostnader	193 235	195 072
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 559
Minskning av långfristiga skulder	32 300	32 300
Minskning av kortfristiga skulder	375 437	123 620
	<b>1 792 845</b>	<b>1 721 925</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 039 123</b>	<b>1 274 601</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-235 478</b>	<b>-178 939</b>

\*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

Installation av fiber påbörjades 2019 och beräknas av leverantören vara klart Q1 2020.

Under 2019 genomfördes även:

- Renovering av gårdshuset
- Renovering av port till uppgång B
- Ny utebelysning installerades mot Övre Majorsgatan

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	684	680	680
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 396	1 362	1 386	1 229
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 325	11 349	11 373	11 398
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	116	124	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	42	44	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	111	137	182
Soliditet (%)	47	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	-115	172	-3 593
Nettoomsättning (tkr)	1 542	1 527	1 533	1 450

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m<sup>2</sup> bostäder och 328 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 558 203	0	0	14 558 203
Upplåtelseavgifter	3 160 562	0	0	3 160 562
Kapitaltillskott	1 740 075	0	0	1 740 075
Fond för yttre underhåll	174 425	174 425	-317 850	317 850
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 633 265</b>	<b>174 425</b>	<b>-317 850</b>	<b>19 776 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 924 339	-174 425	202 637	-6 385 176
Årets resultat	48 464	48 464	115 213	-115 213
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 875 874</b>	<b>-125 961</b>	<b>317 850</b>	<b>-6 500 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 757 391</b>	<b>48 464</b>	<b>0</b>	<b>13 276 301</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	48 464
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 182 539
Återföring upplupen kostnad 2016	432 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 425
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 875 874</b>

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

174 425
<b>-5 701 449</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 542 252	1 527 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 252</b>	<b>1 542 969</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 048 881	-1 223 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 883	-71 928
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-58 871
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 753	-108 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 300 627</b>	<b>-1 463 127</b>

### RÖRELSERESULTAT

**241 625**                      **79 842**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 235	-195 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 161</b>	<b>-195 055</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**48 464**                      **-115 213**

### ÅRETS RESULTAT

**48 464**                      **-115 213**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	27 782 811	27 891 564
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 782 811</b>	<b>27 891 564</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 785 611</b>	<b>27 894 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 530 321	1 348 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 530 321</b>	<b>1 348 215</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 530 321</b>	<b>1 348 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 315 932</b>	<b>29 242 579</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 718 765	17 718 765
Kapitaltillskott		1 740 075	1 740 075
Fond för yttre underhåll	Not 12	174 425	317 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 633 265</b>	<b>19 776 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 924 339	-6 385 176
Årets resultat		48 464	-115 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 875 874</b>	<b>-6 500 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 757 391</b>	<b>13 276 301</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 984 125	15 016 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 984 125</b>	<b>15 016 425</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 300	32 300
Leverantörsskulder		86 288	38 357
Skatteskulder		129 678	115 684
Övriga skulder		174 417	174 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	151 733	589 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>574 416</b>	<b>949 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 315 932</b>	<b>29 242 579</b>

## 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	333 år	333 år
Fastighetsförbättringar	333 år	333 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	907 346	907 346
Hyror bostäder	135 173	135 173
Hyror lokaler	474 723	459 922
Vattenintäkter	25 000	25 000
Öresutjämning	11	4
	<b>1 542 252</b>	<b>1 527 444</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	15 525
	<b>0</b>	<b>15 525</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 376	62 705
	Fastighetsskötsel beställning	9 148	6 745
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 438	4 703
	Snöröjning/sandning	9 681	10 419
	Städning enligt beställning	552	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 602	16 980
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Myndighetstillsyn	0	3 626
	Gemensamma utrymmen	2 086	0
	Gård	995	2 961
	Serviceavtal	5 025	4 689
	Förbrukningsmateriel	2 148	7 318
		<b>145 890</b>	<b>121 867</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 850	0
	Entré/trapphus	8 750	21 612
	Lås	10 333	3 766
	VVS	7 160	39 557
	Värmeanläggning/undercentral	6 097	35 168
	Ventilation	0	62 184
	Elinstallationer	15 461	17 888
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 733	21 331
	Hiss	11 925	8 628
	Skador/klotter/skadegörelse	558	3 035
	Vattenskada	6 685	5 875
		<b>71 552</b>	<b>219 044</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	304 638	0
	Tvättstuga	0	97 500
	Värmeanläggning	0	291 142
		<b>304 638</b>	<b>388 642</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 943	38 464
	Värme	208 871	204 122
	Vatten	68 504	74 298
	Sophämtning/renhållning	58 584	48 026
	Grovsopor	11 922	3 545
		<b>390 824</b>	<b>368 455</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 792	35 610
	Kabel-TV	32 591	31 873
		<b>64 383</b>	<b>67 483</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 594</b>	<b>58 084</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 048 881</b>	<b>1 223 575</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 132	1 838
	Föreningskostnader	406	2 268
	Fritids- och trivselkostnader	308	533
	Förvaltningsarvode	50 768	49 214
	Administration	1 109	2 630
	Konsultarvode	22 500	10 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		<b>81 883</b>	<b>71 928</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	44 796
	Sociala kostnader	14 610	14 075
		<b>61 110</b>	<b>58 871</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	56 919	56 919
	Förbättringar	51 834	51 834
		<b>108 753</b>	<b>108 753</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 357 414	29 357 414
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 357 414</b>	<b>29 357 414</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 465 850	-1 357 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 753	-108 753
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 574 603</b>	<b>-1 465 850</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 782 811</b>	<b>27 891 564</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 667 331	5 667 331
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 233 000	17 801 000
	Taxeringsvärde mark	26 097 000	18 666 000
		<b>46 330 000</b>	<b>36 467 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	33 600 000
	Lokaler	4 130 000	2 867 000
		<b>46 330 000</b>	<b>36 467 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 500	35 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 500</b>	<b>35 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-35 500	-35 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 500</b>	<b>-35 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	58 573	58 089
	Klientmedel hos SBC	1 471 748	1 274 601
	Fordringar	0	15 525
		<b>1 530 321</b>	<b>1 348 215</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	317 850	174 425
	Reservering enligt stadgar	174 425	174 425
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-317 850	-31 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>174 425</b>	<b>317 850</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,100 %	4 045 000	4 045 000	Rörligt
Handelsbanken	1,380 %	3 291 750	3 291 750	2022-06-30
Handelsbanken	1,300 %	1 500 000	1 500 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,300 %	2 979 675	3 011 975	2020-03-30
Handelsbanken	1,370 %	3 200 000	3 200 000	2021-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 016 425</b>	<b>15 048 725</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 300	-32 300	
		<b>14 984 125</b>	<b>15 016 425</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 854 925 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 122 000	15 122 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	23 922	23 922
Sociala avgifter	7 516	7 516
Ränta	18 060	17 571
Avgifter och hyror	102 235	107 461
Upplupna kostnader	0	432 625
	<b>151 733</b>	<b>589 095</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontroll av fastighetens ventilationsanläggning samt utvändig målning av gårdshuset.

---

## Styrelsens underskrifter

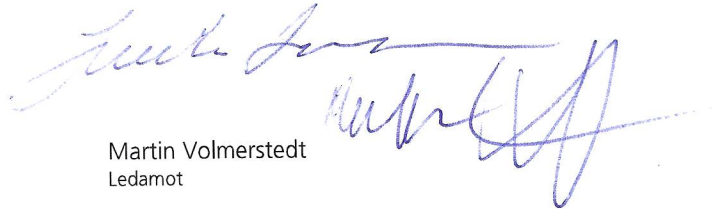
---

GÖTEBORG den / 2020



Leif Janzén  
Ordförande

Annika Landqvist  
Ledamot



Alexandra Wallerius  
Ledamot

Martin Volmerstedt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



Norma Tjärnmo  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 4

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Övre Majorsgatan 4 organisationsnummer 769606-9280 för räkenskapsåret 2019-01-01-

2019-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållningar i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerade resultat enligt förslag i förvaltningsberättelse och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 april 2020



Norma Tjärnmo

*Intern 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](http://WWW.SBC.SE)