



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vintergrönan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras 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 2004-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 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

Jan Erik Eismark	Ordförande
Carl Samuel Holmberg	Ledamot
Arvid Malkolm Malm	Ledamot

Lena Margareta Armitage	Suppleant
Malte Erik Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Samuel Holmberg och Arvid Malkolm Malm.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Karin Lycke
Sofi Malm
Johanna Wernbom

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 7:10	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

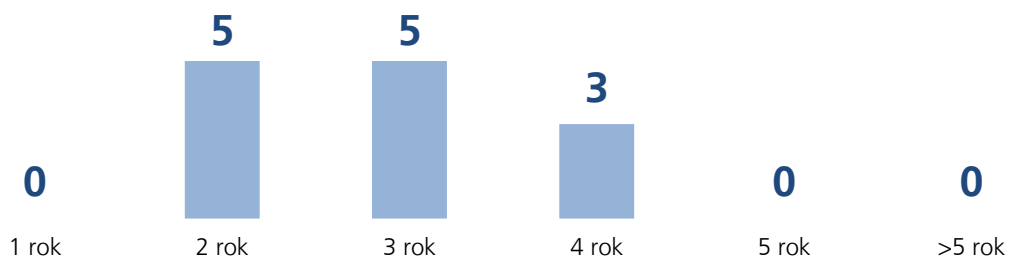
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 137 m², varav 1 011 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	55 m ²	2019-01-24 - 2022-01-24
Kontor	71 m ²	2018-07-01 - 2021-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

Snickeri, pingisrum, föreningslokal
Tvättstuga, torkrum, cykelförråd, 3
st källarutrymmen, vindförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfläkt till kafélokal	2020	Krav på lägre bullernivå. Slutfört och godkänt.
Undersökning av rörsystem VA	2020	Rörsystem undersökt i samband med underhållsspolning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya entrédörrar uthyrda lokaler	2021	Leverans 2020 försenad
Reparationsarbeten yttre murverk källare	2021	Mot SW fasad vid behov
Gårdsarbeten/sophus	2021-2022	Utförande startas 2021
Reparationer i källarplan	2021-2022	Fortsatta åtgärder av inre källarväggar
Ljudisolering av torkrum	2021-2023	Ej tidsplanerat
Dräneringsarbeten	2021-2023	Utförs i olika etapper med start på gården
Översyn fönster inkl extra isolerglas	2022-2023	Fönster i lägenheter, lokaler och dörrar.
Renovering av trapphus	2022-2025	Uppgång B och C
Renovering valvet	2023-2025	Innertak, belysning, m.m.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trapphusstädning	Dannebackens städ
El	Göteborgs energi DinEl AB
Sophämtning och vatten	Kretslopp och vatten
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB

Föreningens ekonomi

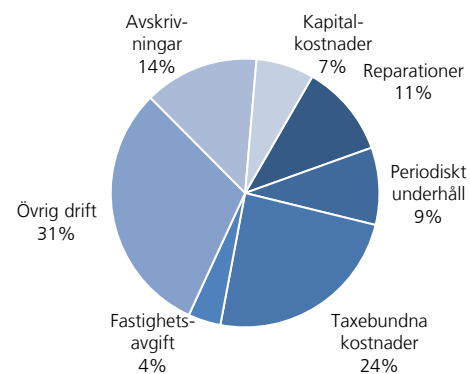
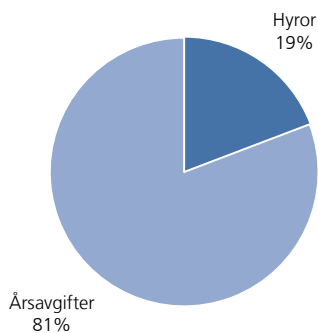
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	681 290	785 332
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	749 203	745 864
Finansiella intäkter	23	10
Ökning av kortfristiga skulder	9 932	0
	759 158	745 874
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	618 944	737 013
Finansiella kostnader	54 238	47 172
Ökning av kortfristiga fordringar	2 410	286
Minskning av långfristiga skulder	60 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 445
	735 592	849 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	704 856	681 290
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 566	-104 042

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, 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

Föreningsåret 2020 präglades som så mycket annat av Corona-pandemin. Till exempel var stämman anpassad så att så få som möjligt deltog på plats och med bra avstånd, mötets beslutsfrågor kunde besvaras skriftligt i förväg och man kunde även delta digitalt.

Gårdsgruppen inkom under året med ett första förslag till ny innergård. Förslaget ligger till grund för en samplanering med kommande dräneringsarbeten. Dessa större arbeten ingår i den nya underhållsplan som arbetades fram under året. Den omfattar både fastighetskroppen, förträdgården och innergård. Som ett bidrag till att finansiera underhållsplanen har ett styrelsebeslut tagits att årligen höja månadsavgifterna med 2% med start 1 januari, 2021.

Inga större renoveringsarbeten utfördes detta år i föreningens regi. En komplett underhållsspolning av fastighetens samtliga rör utfördes under hösten.

Enligt stämmobeslut under våren upprättades ett nytt avtal för en ny vindsinredning och efter omorganisering av förrådsutrymmen kunde vindsbyggnationen startas i slutet av året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 134	1 124	1 100	1 307
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 757	4 816	4 861	4 920
Elkostnad/m ² totalyta	13	18	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	90	94	102	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	41	40	40
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	-150	41	191
Nettoomsättning (tkr)	740	742	739	765

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 011 m² bostäder och 126 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	8 164 589	0	0	8 164 589
Fond för yttre underhåll	105 000	105 000	-191 310	191 310
S:a bundet eget kapital	8 269 589	105 000	-191 310	8 355 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-368 287	-105 000	41 089	-304 375
Årets resultat	-32 341	-32 341	150 221	-150 221
S:a ansamlad förlust	-400 628	-137 341	191 310	-454 597
S:a eget kapital	7 868 961	-32 341	0	7 901 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-32 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-263 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
summa balanserat resultat	-400 627

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

72 212
-328 415

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	739 923	742 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 280	3 710
Summa rörelseintäkter		749 203	745 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-482 896	-659 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 048	-77 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 385	-111 911
Summa rörelsekostnader		-727 329	-848 924
RÖLSERESULTAT		21 874	-103 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 238	-47 172
Summa finansiella poster		-54 215	-47 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 341	-150 221
ÅRETS RESULTAT		-32 341	-150 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	12 097 563	12 200 844
Maskiner	Not 9	0	5 104
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 097 563	12 205 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 097 563	12 205 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	735 277	709 301
Summa kortfristiga fordringar		735 277	709 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		735 277	709 301
SUMMA TILLGÅNGAR		12 832 840	12 915 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 164 589	8 164 589
Fond för yttre underhåll	Not 12	105 000	191 310
Summa bundet eget kapital		8 269 589	8 355 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-368 287	-304 375
Årets resultat		-32 341	-150 221
Summa fritt eget kapital		-400 628	-454 597
SUMMA EGET KAPITAL		7 868 961	7 901 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 149 359	3 009 359
Summa långfristiga skulder		1 149 359	3 009 359
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 660 000	1 860 000
Leverantörsskulder		26 185	13 443
Skatteskulder		60 958	57 872
Övriga skulder		5 550	8 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	61 827	64 383
Summa kortfristiga skulder		3 814 520	2 004 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 832 840	12 915 249

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	600 555	600 555
Hyror lokaler momspliktiga	142 863	141 600
Hysesrabatt	-3 497	0
Öresutjämning	3	0
	739 923	742 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 301	3 710
Övriga intäkter	4 979	0
	9 280	3 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	22 652	22 209
	Sotning	0	1 119
	Myndighetstillsyn	12 729	0
	Gemensamma utrymmen	367	0
	Gård	1 974	709
	Förbrukningsmateriel	390	358
	Brandskydd	5 362	0
	Fordon	349	375
		43 822	24 770
	Reparationer		
	Tvättstuga	25 790	0
	Entré/trapphus	0	2 850
	Installationer	0	3 996
	VVS	38 002	2 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 578
	Elinstallationer	5 989	17 245
	Tak	8 715	0
	Fönster	9 289	0
		87 785	44 169
	Periodiskt underhåll		
	Vind	47 460	0
	Källare	0	314 881
	Ventilation	24 752	0
		72 213	314 881
	Taxebundna kostnader		
	El	15 129	20 533
	Värme	102 006	106 710
	Vatten	50 734	44 135
	Sophämtning/renhållning	20 804	17 799
		188 673	189 177
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 294	40 801
	Kabel-TV	16 292	15 944
		59 586	56 745
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 817	30 141
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	482 896	659 883
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Revisionsarvode extern revisor	18 335	21 146
	Föreningskostnader	16 840	2 314
	Fritids- och trivselkostnader	178	9 685
	Förvaltningsarvode	41 363	40 725
	Administration	1 330	1 764
	Korttidsinventarier	0	1 190
	Konsultarvode	58 003	0
		136 048	77 130

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 856	98 856
	Förbättringar	4 425	4 425
	Maskiner	5 104	8 630
		108 385	111 911
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 105 239	13 105 239
	Utgående anskaffningsvärde	13 105 239	13 105 239
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-904 395	-801 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 281	-103 281
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 007 676	-904 395
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 097 563	12 200 844
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 517 112	3 517 112
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 892 000	12 892 000
	Taxeringsvärde mark	14 132 000	14 132 000
		27 024 000	27 024 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
	Lokaler	1 224 000	1 224 000
		27 024 000	27 024 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 725	80 725
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 725	80 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 621	-66 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 104	-8 630
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 725	-75 621
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 104

Not 10	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		21 303	21 303
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		21 303	21 303
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-21 303	-21 303
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-21 303	-21 303
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		30 421	28 011
	Klientmedel hos SBC		704 856	681 290
			735 277	709 301
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		191 310	180 413
	Reservering enligt stadgar		105 000	105 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-191 310	-94 103
	Vid årets slut		105 000	191 310
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0,936 %	1 800 000	1 800 000
	Swedbank	0,990 %	1 800 000	1 800 000
	Swedbank	1,100 %	1 209 359	1 269 359
	Summa skulder till kreditinstitut		4 809 359	4 869 359
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 660 000	-1 860 000
			1 149 359	3 009 359
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 509 359 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		5 688 000	5 688 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 110	6 955
	Avgifter och hyror	57 717	57 428
		61 827	64 383

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 fokuserar föreningen på projektering och genomförande av gårdsuprustning och markarbeten.

Enligt styrelsebeslut skall underhållsplanen uppdateras och justeras inför varje års budgetarbete.

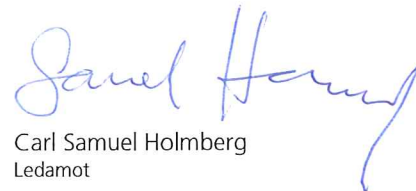
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 3 2021



Jan Erik Eismark
Ordförande



Carl Samuel Holmberg
Ledamot



Arvid Malkolm Malm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 7 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintergrönan, org.nr 769610-3824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintergrönan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vintergrönan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-04-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	612 000	600 555	600 000
Hyror lokaler momspliktiga	142 000	142 863	170 000
Hysesrabatt	0	-3 497	0
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 301	0
Övriga intäkter	175 000	4 979	0
	929 000	749 203	770 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-24 000	-22 652	-23 000
Sotning	-2 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-12 729	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-367	-2 000
Gård	-2 000	-1 974	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-390	-2 000
Brandskydd	0	-5 362	0
Fordon	0	-349	0
	-32 000	-43 822	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-25 790	0
VVS	0	-38 002	0
Elinstallationer	0	-5 989	0
Tak	0	-8 715	0
Fönster	0	-9 289	0
	-32 000	-87 785	-10 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-350 000
Vind	0	-47 460	0
VVS	-500 000	0	0
Ventilation	0	-24 752	0
Huskropp utvändigt	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-500 000	0	0
	-1 200 000	-72 213	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-22 000	-15 129	-22 000
Värme	-112 000	-102 006	-122 000
Vatten	-45 000	-50 734	-43 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-20 804	-19 000
	-198 000	-188 673	-206 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-43 294	-40 000
Kabel-TV	-17 000	-16 292	-17 000
	-60 000	-59 586	-57 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-30 817	-30 153
	-31 000	-30 817	-30 153
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-18 335	-19 000
Föreningskostnader	-3 000	-16 840	-12 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-178	-4 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-41 363	-42 000
Administration	-2 000	-1 330	-2 000
Konsultarvode	0	-58 003	0
	-82 000	-136 048	-86 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 856	-99 000
Förbättringar	-5 000	-4 425	-5 000
Maskiner	-7 000	-5 104	-7 000
	-111 000	-108 385	-111 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 746 000	-727 329	-888 153
RÖRELSERESULTAT	-817 000	21 874	-118 153
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-81 000	-54 238	-45 000
	-81 000	-54 215	-45 000
RESULTAT	-898 000	-32 341	-163 153

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