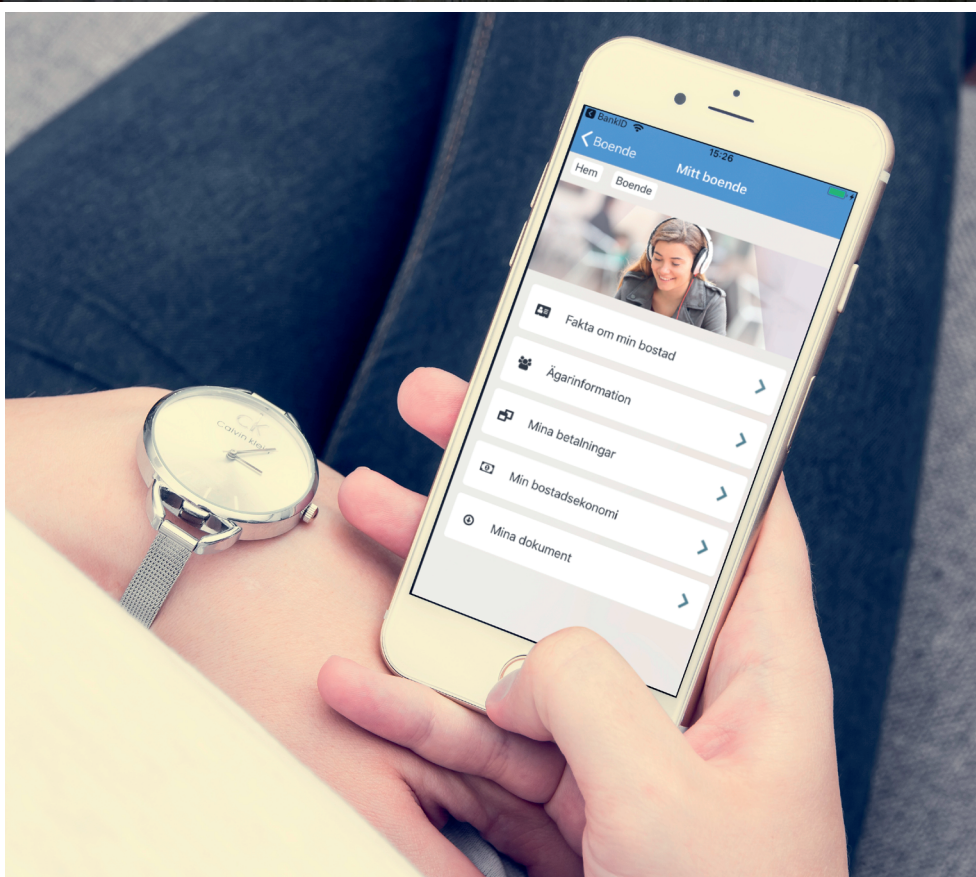




Varsågod!

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 Skånegatan 35 A-C

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2005-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 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

Sven Ragnar Andersson	Ledamot
Bo Oliver Emanuelsson	Ledamot
Hans-Erik Tore Floryd	Ledamot
Lars Olof Andreas Rydnell	Ledamot
Karl Johan Leffler	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Irene Karlbom Häll	Sammanställande
Sylvia Lidén Nordlund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 31:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

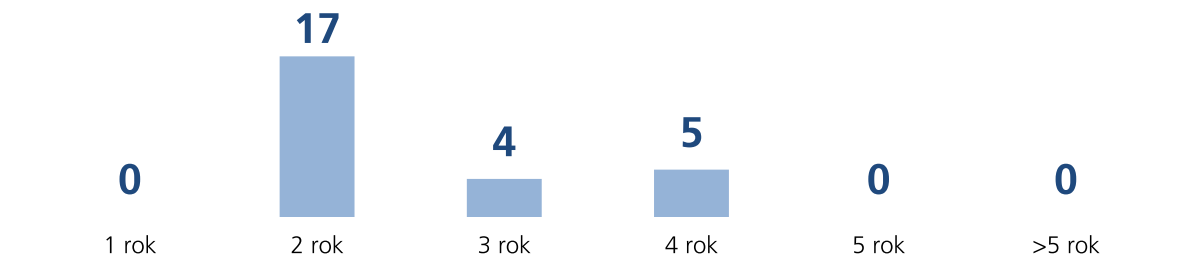
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 005 m², varav 1 783 m² utgör lägenhetsyta och 222 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MoreSailing	90 m ²	2022-03-31
Kaffebar	30 m ²	2022-01-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grundundersökning träpålar	2019	Vidare undersökning i samband med markprojekt 2020.
Förbättringsarbete ventilation.	2019 - 2020	
Rostskyddsmålning balkar	2018	
Sedumtak på sophuset	2018	
Tvätt av fastighetens tak, sophustak samt renspolning av samtliga hängrännor	2018	
Målning av hissar A,B & C uppg.	2018	
Målning av samtliga fönster och fönsterbleck	2018	
Målning brandmur	2018	
Installation snösmältningsanläggning	2018	
Målning smidesräcke	2018	
Byte äldre stuprör och dylikt	2018	
Målning Entréparti samt dörrar & fönster lokaler	2018	
Målning Sophus	2018	
Byte av termostater i samtliga utrymmen	2017	
Förbättrad ventilation tvättstugan	2017	
Renovering av Hissar i A samt C uppgång	2016 - 2017	
Förlängning av staket på innergården	2016	
Sanering av döda råttor samt bortforsling av organiskt material i källare/krypgrund	2016	
Brandvarnare uppsatta i samtliga trapphus	2015	
Rengörning av taket på sophuset	2015	
Staket mot granngården samt cykeltak	2015	
Renovering av trappa B-uppgång	2015 - 2016	
Balkongdörrs renovering i uppgång A och B	2014	
Byte av belysningsstyrning i uppgång C	2013	
Lagning av spricka i uppgång C	2013	
Målning av fönster till uthyrda lokaler.	2013	Även Port målad.
Markplansrenovering i garage nr 1	2013	
Byte till energiglasfönster i lokal 1 (PT Studion)	2013	
Kompletterat belysningskåpor i uppgång C	2013	
Stuprör samt hängrännor	2012	Ramböll har utvärderat och godkänt. Protokoll finns.
Byggnation av balkonger	2010 - 2011	16 balkonger uppförda i uppgång B & C
Renovering av soprum	2010	Soprum ombyggt och uppdaterat
Staket mot granngården ska tas bort samt ersättas med ev buskar.	2010	Staket borttaget i samband med gårdsstädning
Asfaltering av gårdsplanen	2010	

Målning av hustaket	2009	
Energideklaration upprättad	2009	Finns hos Boverket!
Renovering av balkonger	2007	Mot gatan
Ommålning trapphus	2007 - 2009	
Rörstambyte	1991 - 1992	

Planerat underhåll	År
Byte betongkantstöd äldre	2020
Byte av markliggande avlopp.	2020
Översyn brandskydd.	2020
Justering granitfundament framför uteplats	2020
Komplettering fogar stensockel	2020
Omläggning asfalt innegård samt Gatusida	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Städfirma	Fix Cleaning Service
Sopsortering	Stena Recycling
Hisservice	Vinga Hiss
Byte av Mattor	Fix Cleaning Service
Snöröjning & renhållning	Park & Naturförvaltningen
Parkeringstjänst	P-tjänst Väst

Övrig information

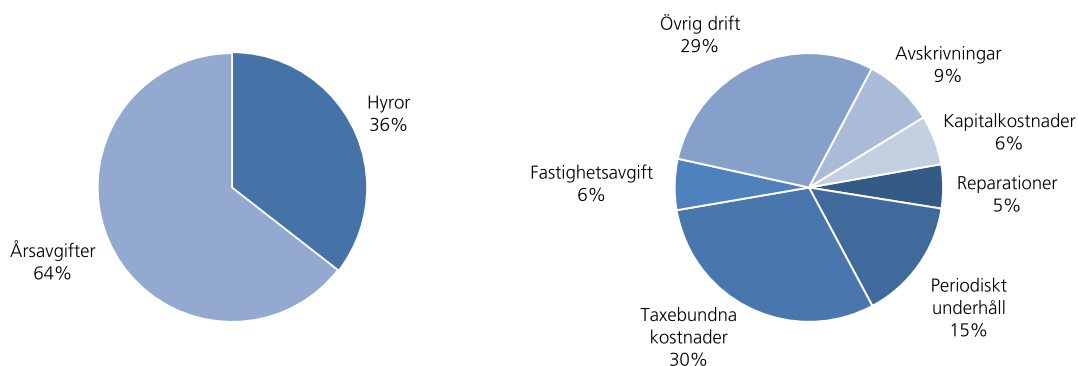
Föreningen skrev 2007 ned det bokförda värdet av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Scania AB med 18 541 890 kr. Den ansamlade förlusten beror således i huvudsak på denna nedskrivning. Detta är en bokföringsmässig konsekvens av nedskrivningen som inte påverkar föreningens likviditet eller framtida resultat.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	565 400	1 473 881
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 348 121	1 327 120
Finansiella intäkter	645	476
Minskning kortfristiga fordringar	71 470	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	289 861
	1 420 236	1 617 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 006 057	2 381 347
Finansiella kostnader	69 951	41 873
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	51 062
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 656
Minskning av kortfristiga skulder	346 521	0
	1 422 529	2 525 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	563 107	565 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 293	-908 481

*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

Styrelsen har under 2019 samlat information och planerat kommande större markarbete. Visst underhåll har skjutits från 2019 till 2020 för att koordinera de olika momenten så som byte av markliggande avlopp, justering av nivåskillnader på gården och mot gatan samt asfaltering av samtliga ytor.

Medlemmarna har under året på uppdrag av styrelsen genomfört förbättringsarbeten av ventilationen.

Gemensam vår- & höststädning av gården och gemensamma utrymmen hölls med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st.
Överlåtelse under året: 2 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	487	486	406	405
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 953	2 854	2 850	2 552
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 683	4 683	4 683	4 683
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	11	15
Värmekostnad/m ² totalyta	104	102	109	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	21	25	15
Soliditet (%)	2	0	12	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	-1 188	-404	-115
Nettoomsättning (tkr)	1 345	1 323	1 168	1 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 783 m² bostäder och 222 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	244 000	0	0	244 000
Upplåtelseavgifter	20 083 461	0	0	20 083 461
Fond för yttre underhåll	520 000	520 000	-603 611	603 611
S:a bundet eget kapital	20 847 461	520 000	-603 611	20 931 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 823 760	-520 000	-584 691	-19 719 069
Årets resultat	173 272	173 272	1 188 302	-1 188 302
S:a ansamlad förlust	-20 650 488	-346 728	603 611	-20 907 371
S:a eget kapital	196 973	173 272	0	23 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	173 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 303 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 000
summa balanserat resultat	-20 650 487

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	171 538
	-20 478 949

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 345 425	1 323 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 696	3 866

Summa rörelseintäkter		1 348 121	1 327 120
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-900 616	-2 138 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 441	-242 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 486	-92 678

Summa rörelsekostnader		-1 105 543	-2 474 025
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	242 578	-1 146 905
--	----------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	645	476
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69 951	-41 873

Summa finansiella poster	-69 306	-41 397
---------------------------------	----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

173 272	-1 188 302
----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

173 272	-1 188 302
----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	8 067 411	8 156 685
Inventarier Not 9	37 445	47 658
Summa materiella anläggningstillgångar	8 104 856	8 204 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 104 856	8 204 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	90	6 822
Övriga fordringar inkl. SBC Not 10	560 079	627 110
Klientmedel		
Summa kortfristiga fordringar	560 169	633 932
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 377	5 377
Summa kassa och bank	5 377	5 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	565 546	639 309
SUMMA TILLGÅNGAR	8 670 402	8 843 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 327 461	20 327 461
Fond för yttre underhåll	Not 11	520 000	603 611
Summa bundet eget kapital		20 847 461	20 931 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 823 760	-19 719 069
Årets resultat		173 272	-1 188 302
Summa fritt eget kapital		-20 650 488	-20 907 371
SUMMA EGET KAPITAL		196 973	23 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 350 000	8 350 000
Summa långfristiga skulder		8 350 000	8 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 329	367 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 100	102 264
Summa kortfristiga skulder		123 429	469 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 670 402	8 843 652

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	80 år (kvar 69 år)	80 år (kvar 70 år)
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	867 538	865 722
Hyror lokaler	354 392	342 502
Hyror parkering	60 820	61 135
Hyror garage	53 200	53 200
Hyror förråd	9 504	720
Öresutjämning	-29	-25
	1 345 425	1 323 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 696	3 866
	2 696	3 866

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 430	0
	Städning entreprenad	71 942	61 440
	Mattvätt/Hyrmattor	0	14 916
	Hissbesiktning	0	7 780
	Bevakning	1 380	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 369
	Gård	3 967	14 497
	Förbrukningsmateriel	8 139	4 352
		98 858	106 354
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 960
	Tvättstuga	5 684	13 061
	Lås	5 060	272
	VVS	17 053	0
	Hiss	8 174	10 150
	Tak	15 960	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 363	0
		62 294	39 443
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 000	562 531
	VVS	0	60 181
	Fasad	21 975	0
	Fönster	0	879 380
	Mark/gård/utemiljö	59 563	0
		171 538	1 502 092
	Taxebundna kostnader		
	El	21 053	21 193
	Värme	208 233	205 378
	Vatten	49 079	41 341
	Sophämtning/renhållning	70 830	61 591
	Grovsopor	6 063	2 069
		355 258	331 572
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 594	31 987
	Kabel-TV	47 833	42 388
	Bredband	54 549	27 106
		139 976	101 481
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 692	57 642
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	900 616	2 138 583

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 837
	Tele- och datakommunikation	501	501
	Hyresförluster	0	6 822
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	15 250
	Föreningskostnader	2 244	5 256
	Fritids- och trivselkostnader	2 528	1 176
	Förvaltningsarvode	46 506	45 101
	Administration	2 174	1 570
	Konsultarvode	25 500	157 250
	Föreningsavgifter	8 000	8 000
		105 441	242 763
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	89 274	89 274
	Inventarier	10 212	3 404
		99 486	92 678
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 886 245	8 886 245
	Utgående anskaffningsvärde	8 886 245	8 886 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-729 560	-640 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 274	-89 274
	Utgående avskrivning enligt plan	-818 834	-729 560
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 067 411	8 156 685
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 996 800	1 996 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 587 000	17 343 000
	Taxeringsvärde mark	38 702 000	28 945 000
		59 289 000	46 288 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 600 000	44 000 000
	Lokaler	3 689 000	2 288 000
		59 289 000	46 288 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	175 152	124 090		
	Nyanskaffningar	0	51 062		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	175 152	175 152		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-127 494	-124 090		
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 212	-3 404		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-137 706	-127 494			
Redovisat restvärde vid årets slut	37 446	47 658			
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	373	373		
	Skattefordran	1 976	17 026		
	Klientmedel hos SBC	557 730	560 023		
	Fordringar kreditfakturer	0	49 688		
		560 079	627 110		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	603 611	778 405		
	Reservering enligt stadgar	520 000	520 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-603 611	-694 794		
	Avsättning till fond 2008 redovisas efter stämmans beslut i bokslutet 2009	0	0		
	Vid årets slut	520 000	603 611		
	Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
Nordea		1,020 %	8 350 000	8 350 000	g
Summa skulder till kreditinstitut			8 350 000	8 350 000	Rörligt
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0	
			8 350 000	8 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 350 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 350 000	8 350 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 885	2 868
	Avgifter och hyror	87 215	99 396
		90 100	102 264

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2020 planeras omfattande markarbete. Byte av markliggande avlopp, nivåjusteringar, asfaltering och justering av stensockel. Detta projekt finansieras av kassa och styrelsen har beslutat om kompletterande nytt lån om en miljon kronor.

Förbättringsarbete av ventilationen fortsätter och OVK samt energideklaration planeras.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 5 2020

Ragnar A.

Sven Ragnar Andersson
Ledamot

Bo Oliver Emanuelsson

Bo Oliver Emanuelsson
Ledamot

Hans-Erik Tore Floryd

Hans-Erik Tore Floryd
Ledamot

Lars Olof Andreas Rydnell

Lars Olof Andreas Rydnell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 - 2020

KPMG AB

Henrik Blom

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skånegatan 35 A-C, org. nr 769612-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånegatan 35 A-C för år 2019.

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 2019 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.

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 utvärderar, 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 Brf Skånegatan 35 A-C för år 2019 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 fortllöpande 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 den 16 juni 2020

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad 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