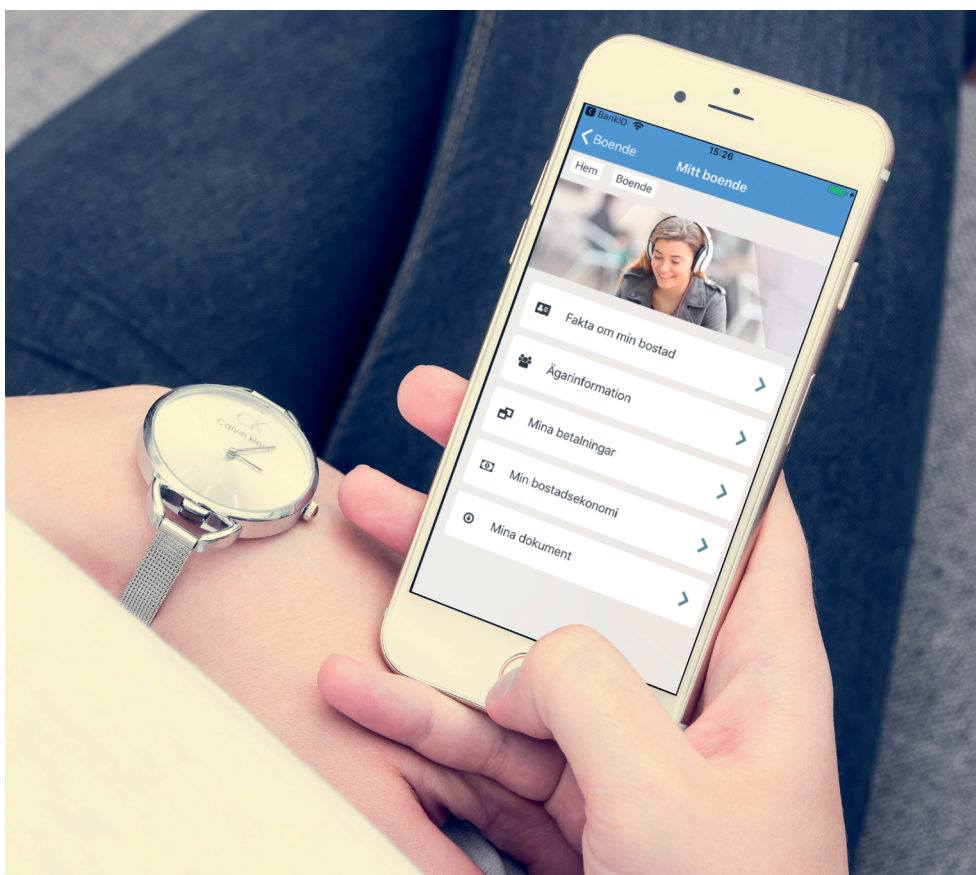




Varsågod!

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 Drottningholm 10

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 2011 och 2026.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 2000-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-05 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

Bernt Eklund	Ordförande
Anders Hasslöf	Sekreterare
Joakim Petersson	Fastighetsansvarig
Annika Görling	Ledamot
Elisabeth Thornberg	Ledamot
Peter Vajta	Ledamot
Bengt Linde	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bernt Eklund, Annika Görling, Anders Hasslöf, Bengt Linde, Joakim Petersson, Elisabeth Thornberg och Peter Vajta.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Moa Blomqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 23:10	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

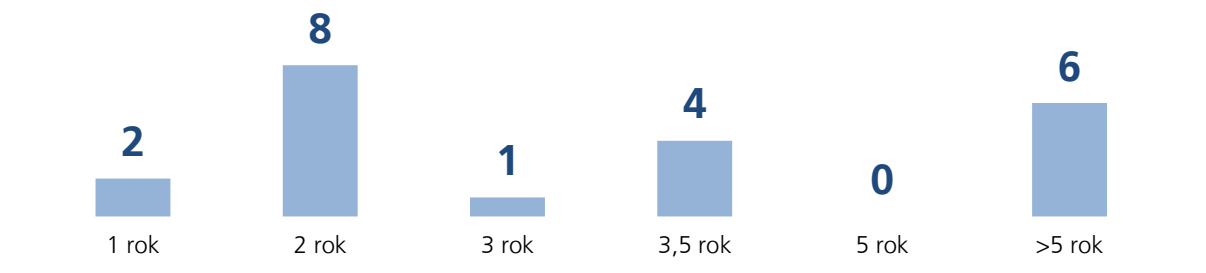
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 679 m², varav 2 567 m² utgör lägenhetsyta och 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Servering av livsmedel	112 m ²	2022-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya gårdsbalkonger	2019	Lägenheterna mot landeriparken vån 3-7, bekostade av berörda medlemmar
Nya dörrar i kökstrapphuset	2018	Förbättrat skalskydd och värmekomfort
Inkoppling fibernätverk	2018	Till alla lägenheter
Ny värmereglerings-central DUC	2018	Energibesparande åtgärd
Ny elcentral	2017	För gemensam el

Fortsättning utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2017	Lilla maskinen utbytt
Polering golv	2017	Huvudtrapphuset
Ny soprumsdörr	2017	
Förbättrad gårdsbelysning	2016	
Renovering av entré- och gårdsdörrar	2016	Bättre utseende och energiprestanda
Ommålning av kökstrapphus	2016	Ljusare intryck med bibehållen stil
Hjärtstartare anskaffad	2016	Placerad i huvudtrapphuset vån 4
Brandskyddsgenomgång	2016	Ökad brandsäkerhet
Nytt brandlarm för allmänna ytor	2016	Ökad brandsäkerhet
Byte till säkerhetsdörrar i båda trapphusen mot lägenheter och förråd samt nya postboxar	2015	Bättre skydd mot inbrott, brand, lukt och ljud
Brandsäkerhet	2015	Varje lägenhet har fått brandsläckare för egen installation
Omläggning av tak i anslutning till vindsbyggnation	2015	Helt nytt tak på huskroppen mot landeriparken
Kökshissen bortmonteras	2015	Höga underhållskostnader sparas in
Förlängning och uppgradering hiss	2015	Förlängd till plan 8 med nya automatiska grindar
Ny taksäkerhet monterad	2015	Ny taksäkerhet på båda hustaken
Varmvattencirkulation inkopplad i huskroppen mot landeriparken	2015	Förbättrad energiprestanda och boende kvalitet
Snörasskydd Södra vägen	2014	Förbättrad säkerhet för gående
Nytt torkskåp	2012	Installerat i tvättstugan
3-fas el	2011	Lägenheterna 4, 7, 10 och 15
Ny el dragen	2011	Kökstrapphuset
Gårdsgången	2010	Renovering, målning och ny belysning
Yttertrappa mot Landeriparken	2010	Rivning och återuppbyggnad
Avfallshantering	2010	Avfallssortering i olika återvinningsslag
Bauer Water Technology	2010	Installerat för varm- och varmvatten
Yttre säkerhet	2010	Dörrstängare installerad i huvudentrén och i landerientrén
Rörinfodring	2009	Våningarna mot parken
Renovering balkonger	2009	5 franska balkonger mot parken
Ny belysning	2008 - 2009	Entréer, trapphus och portar
Ommålning och renovering	2008 - 2009	Entréer, trapphus och portar
Avledning av regnvatten	2008 - 2009	Landerisidan och gården
Upprustning av gårdsträdgården	2006	Belysning och vita stenar
Flyttad/renoverad tvättstuga	2004	
Nya fönster	2000	Mot Södra vägen och parken
Omputsning av fasad	1997 - 1998	Gården
Renovering av balkonger	1997 - 1998	Gårdsbalkonger
Rörstambyte	1994 - 1995	Våningarna mot Södra vägen
Elstambyte	1994 - 1995	Stigarledningar återstår
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation frånluft	2020	Kartläggning av kanalernas skick inför beslut om åtgärd
Skorstensskydd monteras	2020	För att skydda skorstenarna mot erosion
Ny portöppningsfunktion	2020	
Nya fönster mot gården	2020	Förbättrad värmekomfort
Nya gårdsbalkongdörrar	2020	Lägenheterna mot Södra vägen vån 1-5, förbättrad värmekomfort
Komplettering taksäkerhet	2020	Förbättrad tillgänglighet till skorstenarna
Fasadunderhåll mot Södra vägen	2020-2021	Kartläggning av behov och åtgärd av brister

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Entrémattor	Cleanstep AB
Städning gemensamma ytor	Ada
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Moderna försäkringar
Återvinningsentreprenör	Veolia Recycling AB
Fjärrvärmeleverantör	Göteborg Energi AB
Elleverantör gemensam el	Göteborg Energi AB
Fibernätsportal	Open Univers
Fiber TV	Telenor
Energitjänster serviceavtal	Göteborg Energi AB

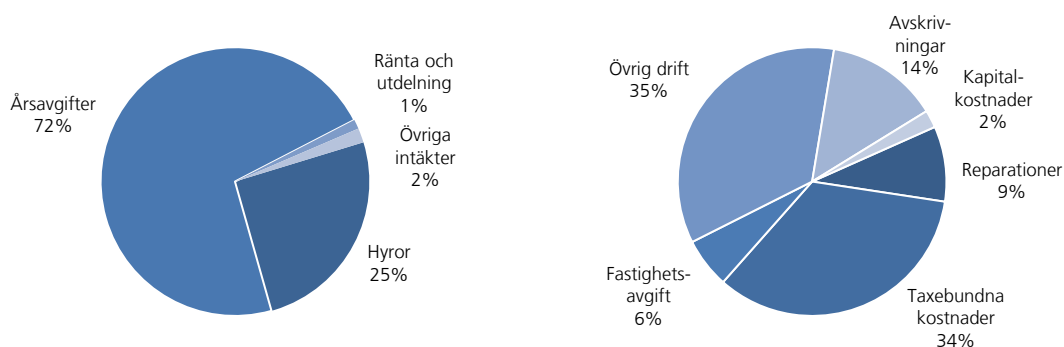
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Planerade åtgärder under närmaste räkenskapsår finansieras med likvida medel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 677 458	1 787 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 187 589	1 177 236
Finansiella intäkter	13 586	11 584
Minskning kortfristiga fordringar exkl. klientmedel	317 757	0
Kapitaltillskott	804 374	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 170	0
	2 345 477	1 188 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	746 296	786 902
Finansiella kostnader	19 378	14 739
Ökning av materiella anläggningstillgångar	849 098	251 474
Ökning av kortfristiga fordringar	0	142 152
Minskning av långfristiga skulder	101 000	101 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 939
	1 715 772	1 299 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 307 162	1 677 458
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	629 705	-110 386

*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

Nya gårdsbalkonger har uppförts till lägenheterna mot landeriparken våning 3-7. Balkongerna är bekostade av berörda medlemmar.

Planerade händelser efter räkenskapsåret

Fortsatt arbete med att förbättra taksäkerheten vid skorstenarna. Genomföra kartläggning och dokumentation av ventilationskanalernas skick för beslut om åtgärder. Byte av fönster mot gården lika de som tidigare bytts mot Södra vägen och landeriparken ger bättre energiprestanda och lägre underhållskostnader. Byte av dörrar från lägenheter mot äldre gårdsbalkonger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	341	341	341
Lån/m ² bostadsrättsyta	682	722	762
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	78	94	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	5
Soliditet (%)	97	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	315	283	254
Nettoomsättning (tkr)	1 177	1 177	1 175

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m² bostäder och 112 m² lokaler, varav bostadsrättsytan är 2526 m² och totalytan 2 679 m².

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	127 240	0	0	127 240
Uppskrivningsfond	52 397 544	12 349 000	0	40 048 544
Upplåtelseavgifter	16 902 113	0	0	16 902 113
Kapitaltillskott	804 375	804 375	0	0
Fond för yttre underhåll	966 054	0	198 951	767 103
S:a bundet eget kapital	71 197 326	13 153 375	198 951	57 845 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 410 581	0	83 784	-13 494 365
Årets resultat	315 035	315 035	-282 735	282 735
S:a ansamlad förlust	-13 095 546	315 035	-198 951	-13 211 630
S:a eget kapital	58 101 780	13 468 410	0	44 633 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	315 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 410 581
summa balanserat resultat	-13 095 546

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-241 695
att i ny räkning överförs	-13 337 241

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 614	1 177 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 975	120
Summa rörelseintäkter		1 187 589	1 177 236
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-629 364	-676 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 932	-110 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-120 465	-104 444
Summa rörelsekostnader		-866 761	-891 346
RÖRELSERESULTAT		320 828	285 890
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 586	11 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 378	-14 739
Summa finansiella poster		-5 792	-3 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		315 035	282 735
ÅRETS RESULTAT		315 035	282 735

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	57 551 303	44 443 502
Inventarier	Not 8	211 009	241 177
Summa materiella anläggningstillgångar		57 762 312	44 684 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 764 312	44 686 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	424 213	372 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	3 268	7 960
Summa kortfristiga fordringar		427 541	380 412
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		2 664	2 664
		2 664	2 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 942 275	1 677 458
Summa kassa och bank		1 942 275	1 677 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 372 480	2 060 533
SUMMA TILLGÅNGAR		60 136 792	46 747 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 240	127 240
Upplåtelseavgifter		16 902 113	16 902 113
Kapitaltillskott		804 375	0
Uppskrivningsfond		52 397 544	40 048 544
Fond för yttre underhåll	Not 12	966 054	767 103
Summa bundet eget kapital		71 197 326	57 845 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 410 581	-13 494 365
Årets resultat		315 035	282 735
Summa fritt eget kapital		-13 095 546	-13 211 630
SUMMA EGET KAPITAL		58 101 780	44 633 370
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 621 250	1 722 250
Summa långfristiga skulder		1 621 250	1 722 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		101 000	101 000
Leverantörsskulder		81 133	54 006
Skatteskulder		105 814	102 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	125 815	134 540
Summa kortfristiga skulder		413 762	391 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 136 792	46 747 212

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.

Förslag till reservering till fond för yttre underhåll och 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	100 år	100 år
Förbättringsåtgärder	40 år	40 år
Byggnadsinventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	862 428	862 428
Hyror bostäder	40 992	40 992
Hyror lokaler	263 327	260 928
Övriga debiterade avgifter	1 984	4 000
Överlåtelse	0	3 378
Pantsättning	910	910
Avgift andrahandsuthyrning	6 970	4 480
Öresutjämning	3	0
	1 176 614	1 177 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10 975	120
	10 975	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 024
	Städning entreprenad	87 388	85 956
	Mattvätt/Hyrmattor	14 612	14 424
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Gård	50	411
	Serviceavtal	21 367	20 448
	Förbrukningsmateriel	664	6 329
		125 920	133 363
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 669	50 222
	Tvättstuga	0	7 360
	Sophantering/återvinning	1 313	0
	Entré/trapphus	2 625	7 650
	Lås	5 202	4 430
	VVS	4 600	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 038	0
	Elinstallationer	39 830	10 193
	Fasad	1 275	0
		79 552	79 855
	Taxebundna kostnader		
	El	18 375	16 260
	Värme	208 126	251 786
	Vatten	40 099	35 819
	Sophämtning/renhållning	35 477	33 288
		302 077	337 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 351	32 749
	Kabel-TV	15 199	0
	Bredband	15 698	42 057
		67 248	74 806
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 567	51 247
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	629 364	676 424
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 275
	Tele- och datakommunikation	4 022	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 000
	Föreningskostnader	9 630	8 110
	Styrelseomkostnader	16 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	891	0
	Förvaltningsarvode	37 586	35 069
	Administration	2 387	3 597
	Korttidsinventarier	0	20 380
	Konsultarvode	18 338	1 150
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
	Övriga driftskostnader	10 184	26 197
		116 932	110 478

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	75 798	59 777
	Förbättringar	14 499	14 499
	Inventarier	30 168	30 168
		120 465	104 444

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 845 247	4 527 017
	Nyanskaffningar	849 098	318 230
	Utgående anskaffningsvärde	5 694 345	4 845 247
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	40 048 544	40 048 544
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	12 349 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	52 397 544	40 048 544
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-450 289	-376 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 297	-74 276
	Utgående avskrivning enligt plan	-540 586	-450 289
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 551 303	44 443 502
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 179 000	40 830 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 386 000	25 487 000
	Taxeringsvärde mark	53 179 000	40 830 000
		80 565 000	66 317 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	64 000 000
	Lokaler	2 565 000	2 317 000
		80 565 000	66 317 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 679	252 535
	Nyanskaffningar	0	49 144
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 679	301 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 502	-30 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 168	-30 168
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 670	-60 502
	Redovisat restvärde vid årets slut	211 009	241 177

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	51 232	50 785
	Klientmedel hos SBC	364 887	0
	Avräkning förvaltare	0	302 012
	Fordringar	8 094	19 655
		424 213	372 452

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränteintäkter	2 476	0
	Utdelning	792	0
	Förvaltningsarvode	0	7 960
		3 268	7 960

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Aktier SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	2 664	2 664
		2 664	2 664

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	767 103	568 152
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	198 951	198 951
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	966 054	767 103

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,840 %	1 722 250	1 823 250
	Summa skulder till kreditinstitut		1 722 250	1 823 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-101 000	-101 000
			1 621 250	1 722 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 217 250 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	28 768	34 181
	Ränta	80	0
	Avgifter och hyror	96 967	100 358
		125 815	134 539

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 5 2020



Bernt Eklund
Ordförande



Anders Hasslöf
Sekreterare



Joakim Petersson
Fastighetsansvarig



Annika Görling
Ledamot

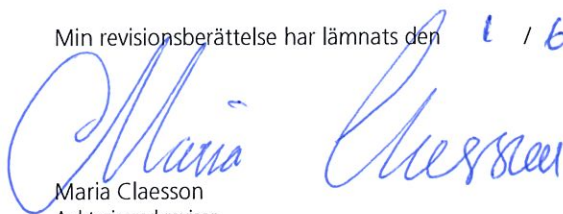


Elisabeth Thornberg
Ledamot



Peter Vajta
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drottningholm 10
Org.nr. 769606-1238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningholm 10 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningholm 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 2020

Maria Claesson

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