



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegnérsgatan/Hedåsgatan



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.

Utän 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 Tegnérsgatan/Hedåsgatan

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-02 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

Jörn Engström	Ordförande	
Jan Strömfors	Sekreterare	suppleant fram till oktober 2020
Victoria Wolf	Sekreterare	Flyttade oktober 2020
Johnny Jonasson	Kassör	Adjungerad januari 2021
Victor Trolläng	Kassör	Flyttade december 2020
Kristian Boo	Fastighetsansvarig	
Larisa Krekmanova	Fastighetsansvarig	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristian Boo, Jörn Engström, Johnny Jonasson, Larisa Krekmanova, Jan Strömfors, Victor Trolläng och Victoria Wolf.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Justine Ragnarsson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
--------------------	------------------	-----------------

Valberedning

Birgitta Henriksson
Erik Jansson
Yvonne Rundkvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEDEN 29:6	2001	Göteborg
HEDEN 29:7	2001	Göteborg
HEDEN 29:8	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

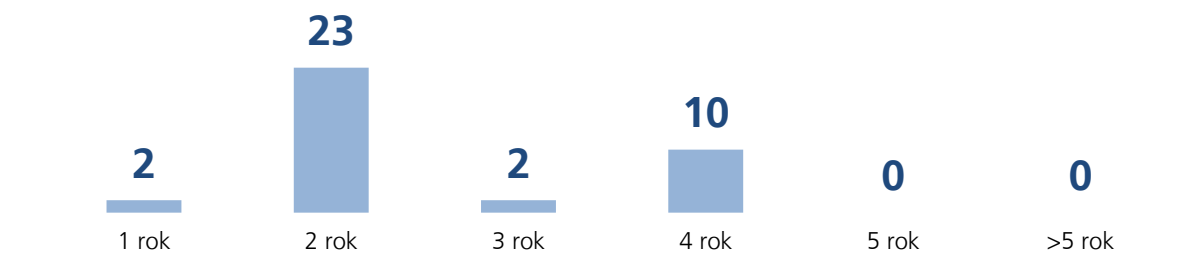
Fastigheterna bebyggdes 1900 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 657 m², varav 3 612 m² utgör lägenhetsyta och 45 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	45 m ²	2021-09-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019	Färdigt
Belysning i cykelförråd	2017	Färdigt
Inköp av 2 nya tvättmaskiner	2017	Färdigt
OVK	2016 - 2018	Färdigt
Kontroll/ påfyllning av borshalter	2016	Genomfört våren 2016. Man borrade 4 st. nya hål
Nya porttelefoner	2015	
Byte Termostatventiler	2015	
Trapphus H20	2014	Renovering båda trapphusen i H20
Div takarbeten	2013 - 2016	Tätningar främst av tak och skorstenar
Renovering av fasad, fönster och balkonger åt gatan	2011	Färdigt
Ommålning trapphus	2005	T22 + köksuppgång T20
Renovering hiss Hedåsgatan 20	2004	Ny el och mekanik
Renovering hiss Tegnérsgatan 20	2003	Ny el och mekanik
Cykelhus	2003	
Badrum	2002 - 2003	Standardutjämning
Belysning	2002	Ytterbelysning
Omputsning av fasad	2002 - 2005	Delvis
Kabel-tv & bredband	2002	Nyinstallation
Tvättstuga	2002 - 2003	Total renovering
Renovering av balkonger	2001 - 2004	
Brandskydd	2001	Allmänna utrymmen
Vitvaror	2001	Standardutjämning
Borinfiltration av grund	2001 - 2004	Komplettering Tegnérsgatan 22 under 2004 samt 2011 i alla fastigheter
Omläggning av tak	2000 - 2003	
Nytt gårdsbjälklag	2000 - 2003	
Nytt säkerhetslås-system	1999 - 2000	Modernt låssystem
Rörstambyte		Slutet av 70-talet
Elstambyte		Gjort av tidigare ägare
Nyinstallation hiss		2 st 70-talet, 1 st tidigare
Planerat underhåll	År	
Måla taken	2021	
OVK	2021	
Kontroll/påfyllning av borshalter i grunden	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

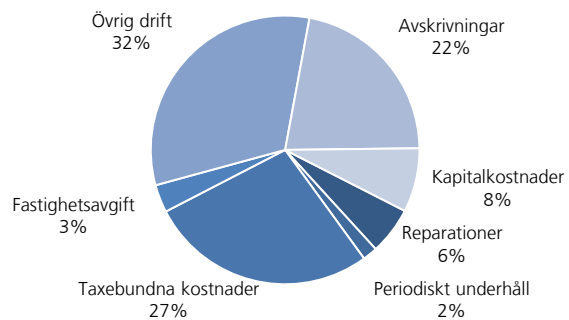
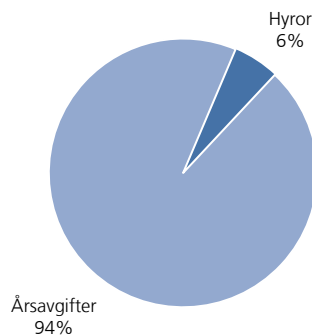
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Låsinväst

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 443 384	1 443 435
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 061 840	2 069 883
Finansiella intäkter	13	14
Ökning av långfristiga skulder	0	3 422 636
Ökning av kortfristiga skulder	0	150 536
	2 061 853	5 643 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 307 256	5 415 205
Finansiella kostnader	140 966	227 100
Ökning av kortfristiga fordringar	6 635	814
Minskning av långfristiga skulder	225 456	0
Minskning av kortfristiga skulder	197 573	0
	1 877 887	5 643 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 627 351	1 443 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	183 966	-51

*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

2020 var ett ovanligt år på flera sätt. På grund av corona samt att två styrelsemedlemmar flyttade från föreningen under verksamhetsåret så har endast nödvändigt underhåll och styrelsearbete genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 533	2 711	1 867	67
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 843	4 906	3 958	3 966
Elkostnad/m ² totalyta	9	12	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	80	87	94	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	62	69	69
Soliditet (%)	62	62	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	-3 986	-156	-76
Nettoomsättning (tkr)	2 021	2 059	2 023	1 889

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 612 m² bostäder och 45 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	33 477 326	0	0	33 477 326
Upplåtelseavgifter	4 446 926	0	0	4 446 926
Fond för yttre underhåll	505 579	505 579	2 943 071	2 943 071
S:a bundet eget kapital	38 429 831	505 579	2 943 071	40 867 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 999 757	-505 579	-1 042 639	-7 451 539
Årets resultat	206 570	206 570	3 985 709	-3 985 709
S:a ansamlad förlust	-8 793 187	-299 009	2 943 071	-11 437 249
S:a eget kapital	29 636 644	206 570	-1	29 430 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	206 570
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 494 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-505 579</u>
summa balanserat resultat	-8 793 187

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

<u>33 285</u>
-8 759 902

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	2 021 102	2 059 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 738	10 530
Summa rörelseintäkter		2 061 840	2 069 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-988 500	-5 013 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 990	-339 951
Personalkostnader	Not 6	-61 766	-61 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-407 061	-413 301
Summa rörelsekostnader		-1 714 317	-5 828 506
RÖRELSERESULTAT		347 523	-3 758 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 966	-227 100
Summa finansiella poster		-140 953	-227 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 570	-3 985 709
ÅRETS RESULTAT		206 570	-3 985 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	45 800 705	46 198 135
Inventarier	Not 9	62 500	72 130
Summa materiella anläggningstillgångar		45 863 205	46 270 266
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 866 005	46 273 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 835	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 719 532	1 530 755
Summa kortfristiga fordringar		1 721 367	1 530 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 721 367	1 530 765
SUMMA TILLGÅNGAR		47 587 372	47 803 831

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 924 252	37 924 252
Fond för yttre underhåll	Not 12	505 579	2 943 071
Summa bundet eget kapital		38 429 831	40 867 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 999 757	-7 451 539
Årets resultat		206 570	-3 985 709
Summa fritt eget kapital		-8 793 187	-11 437 249
SUMMA EGET KAPITAL		29 636 644	29 430 074
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 268 276	17 493 732
Summa långfristiga skulder		17 268 276	17 493 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	225 456	225 456
Leverantörsskulder		74 884	261 358
Skatteskulder		124 202	117 468
Övriga skulder		28 500	28 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	229 410	247 243
Summa kortfristiga skulder		682 452	880 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 587 372	47 803 831

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	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år	20-30 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkong	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 930 103	1 930 103
Hyror lokaler	114 000	122 000
Hysesrabatt	-23 250	0
Gästlägenhet	200	7 200
Öresutjämning	49	49
	2 021 102	2 059 353

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	8 035	6 855
Övriga intäkter	32 703	3 675
	40 738	10 530

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	19 881	33 700
	Fastighetskötsel gård beställning	15 748	1 611
	Snöröjning/sandning	3 671	8 900
	Städning enligt beställning	0	1 026
	Sotning	0	2 472
	Hissbesiktning	0	5 358
	Gemensamma utrymmen	0	1 238
	Gård	1 540	9 408
	Serviceavtal	10 635	10 872
	Förbrukningsmateriel	514	1 461
	Brandskydd	35 130	31 724
		87 120	107 769
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 504	0
	Tvättstuga	5 707	1 600
	Entré/trapphus	2 304	0
	Lås	2 953	0
	VVS	26 218	6 859
	Elinstallationer	32 904	8 141
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 375
	Hiss	15 075	3 956
	Tak	0	8 340
	Fönster	0	8 752
	Skador/klotter/skadegörelse	622	0
		106 286	46 023
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	15 785	0
	Tak	0	9 457
	Fönster	0	4 084 270
	Balkonger/altaner	17 500	0
		33 285	4 093 727
	Taxebundna kostnader		
	El	31 614	43 337
	Värme	293 946	317 642
	Vatten	106 046	100 190
	Sophämtning/renhållning	73 294	64 536
	Grovsopor	4 011	0
		508 911	525 705
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 976	79 535
	Kabel-TV	101 859	99 914
		189 835	179 449
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	63 063	61 139
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	988 500	5 013 812

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 064	2 112
	Tele- och datakommunikation	724	844
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 688	0
	Föreningskostnader	5 338	23 651
	Fritids- och trivselkostnader	0	724
	Förvaltningsarvode	218 012	214 652
	Administration	1 372	31 217
	Konsultarvode	1 866	61 531
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
	OBS konto	2 145	0
		256 990	339 951

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 500
	Sociala kostnader	13 466	13 943
		61 766	61 443

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	202 134	202 134
	Förbättringar	195 297	195 297
	Inventarier	9 631	15 871
		407 061	413 301

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 541 924	51 541 924
	Utgående anskaffningsvärde	51 541 924	51 541 924
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 343 789	-4 946 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 430	-397 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 741 219	-5 343 789
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 800 705	46 198 135
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 229 830	12 229 830
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 074 000	46 074 000
	Taxeringsvärde mark	76 545 000	76 545 000
		122 619 000	122 619 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 600 000	121 600 000
	Lokaler	1 019 000	1 019 000
		122 619 000	122 619 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 045	149 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	149 045	149 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 915	-61 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 631	-15 871
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 546	-76 915
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 499	72 130
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	92 181	87 371
	Klientmedel hos SBC	1 627 351	1 443 384
		1 719 532	1 530 755

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 943 071	2 594 794
	Reservering enligt stadgar	505 579	505 579
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 943 071	-157 302
	Vid årets slut	505 579	2 943 071

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,840 %	500 000	500 000	2021-03-29
	Handelsbanken	0,690 %	3 200 000	3 200 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,690 %	2 730 000	2 730 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,920 %	1 723 732	1 741 188	2024-06-30
	Handelsbanken	0,920 %	3 950 000	3 990 000	2024-06-30
	Handelsbanken	0,840 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-02
	Handelsbanken	0,840 %	100 000	100 000	2021-02-08
	Handelsbanken	0,840 %	4 290 000	4 458 000	2021-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		17 493 732	17 719 188	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-225 456	-225 456	
			17 268 276	17 493 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 366 452 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 000	47 000
	Sociala avgifter	14 767	14 767
	Ränta	17 913	17 506
	Avgifter och hyror	149 730	167 970
	Fastighetsskötsel och snöröjning/sandning	0	0
		229 410	247 243

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har som ambition att under 2021 genomföra uppfräschning av innergården samt mindre trapphusrenovering på Tegnérsgatan 20 och 22, beroende på hur situationen med corona utvecklar sig under året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 7,4 2021



Jörn Engström
Ordförande



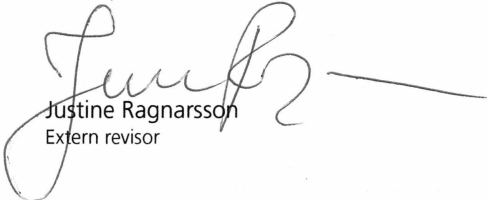
Kristian Boo
Fastighetsansvarig



Larisa Krekmanova
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 7,4 2021

Frejs Revisorer AB



Justine Ragnarsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan

Org.nr. 757200-2512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 de 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. De 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. 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 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 Tegnérsgatan/Hedåsgatan för räkenskapsåret 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

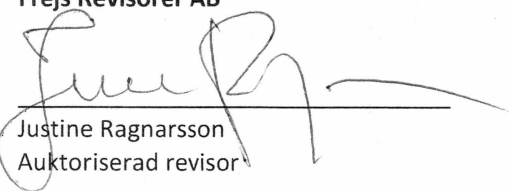
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 7 april 2021

Frejs Revisorer AB


Justine Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 930 000	1 930 103	1 930 000
Hyror lokaler	104 000	114 000	126 000
Hysesrabatt	0	-23 250	0
Gästlägenhet	0	200	0
Öresutjämning	0	49	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 035	0
Övriga intäkter	0	32 703	0
	2 034 000	2 061 840	2 056 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-29 000	-19 881	-21 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-15 748	-11 000
Snöröjning/sandning	-13 000	-3 671	-13 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-4 000
Sotning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	-7 000
Sophantering	0	0	-4 000
Gård	-7 000	-1 540	-5 000
Serviceavtal	-12 000	-10 635	-11 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-514	-8 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	0	-35 130	0
	-94 000	-87 120	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-91 000	-20 504	-96 000
Tvättstuga	0	-5 707	0
Entré/trapphus	0	-2 304	0
Lås	0	-2 953	0
VVS	0	-26 218	0
Elinstallationer	0	-32 904	0
Hiss	0	-15 075	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-622	0
	-91 000	-106 286	-96 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-15 785	0
Balkonger/altaner	0	-17 500	0
Tak	-625 000		
	-625 000	-33 285	0
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-31 614	-42 000
Värme	-331 000	-293 946	-359 000
Vatten	-101 000	-106 046	-98 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-73 294	-70 000
Grovsopor	0	-4 011	0
	-546 000	-508 911	-569 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-83 000	-87 976	-74 000
Kabel-TV	-104 000	-101 859	-103 000
	-187 000	-189 835	-177 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 000	-63 063	-61 172
	-62 000	-63 063	-61 172

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 064	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-724	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-18 688	-21 000
Föreningskostnader	-24 000	-5 338	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-226 000	-218 012	-219 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-16 000	-1 372	-6 000
Konsultarvode	0	-1 866	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
OBS konto	0	-2 145	0
	-277 000	-256 990	-272 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 600	-48 300	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 466	-15 000
	-62 600	-61 766	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-203 000	-202 134	-203 000
Förbättringar	-196 000	-195 297	-196 000
Inventarier	-10 000	-9 631	-16 000
	-409 000	-407 061	-415 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 353 622	-1 714 317	-1 741 172
RÖRELSERESULTAT	-319 622	347 523	314 828
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-253 000	-140 966	-253 000
	-253 000	-140 953	-253 000
RESULTAT	-572 622	206 570	61 828

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