

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

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 2016 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras 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 1999-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Granaten. Föreningens andel är 38,05 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam tvättstuga, soprum och återvinningsrum.

#### Styrelsen

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Curt Temin                     | Ordförande |
| Moa Kristina Unfors            | Ledamot    |
| Thore Patrik Hagström          | Ledamot    |
| Niclas Robin Hedell Jingryd    | Ledamot    |
| Lars Jesper Waldemar Orwallius | Ledamot    |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Ida Sofia Hillestad | Suppleant |
|---------------------|-----------|

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

Moa Kristina Unfors och Curt Temin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Pia Strandh

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-18. Extra stämma med anledning av balkongomröstning samt val av nya ledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Heden 30:3           | 2001    | Göteborg |
| Heden 30:2           | 2001    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

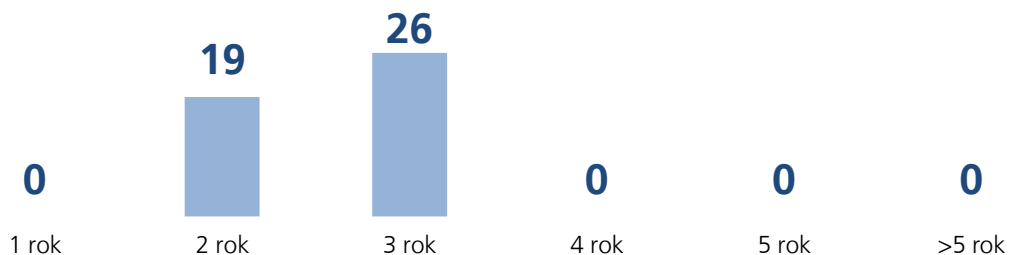
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 223 m<sup>2</sup>, varav 3 105 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 118 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid            |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Lokal                  | 52 m <sup>2</sup> | bostadsrättslokal |
| Kontor                 | 16 m <sup>2</sup> | bostadsrättslokal |
| Lokal                  | 50 m <sup>2</sup> | bostadsrättslokal |

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                 | År          | Kommentar  |
|--|-------------|--|
| Värmeinjusterings                                | 2019 - 2020 |  |
| Ny värmepump installeras                         | 2019        |  |
| Fasadrenovering av brandvägg mot Tegnersgatan 13 | 2019        |  |
| Energideklaration                                | 2019        |  |
| Bättringsmålning                                 | 2017        | Bättringsmålning trapphus 11A, gårdsfasad 11A  |
| OVK påbörjas av Servent                          | 2017 - 2020 |  |
| Ljudutredning, fläktar                           | 2017 - 2020 |  |
| Fönsterprogrammet, fortsättning                  | 2017        |  |
| Uppdatering av maskinpark i tvättstugan          | 2016        | I samarbete med Samfälligheten Granaten.   |
| Fönsterprogrammet, fortsättning                  | 2016        |  |
| Takmålning + ny taksäkerhet                      | 2016        |  |
| Byte av tre takfläktar                           | 2016        | Servent ventilation  |
| Gårdsrenovering                                  | 2016        |  |
| Rörrenovering lokal 9B                           | 2016        | Pga vattenskada (uppkommen i helt nya rör pga gnagare) byts avloppsrör till rostfritt och "rättfälla" monteras i röret |
| Bröstning fasad                                  | 2016        | I samband med ställning/takren. byts hela metallbröstning  |
| Byte av stuprör                                  | 2016        |  |
| Avloppsspolning                                  | 2014        | Avlopp spolat från taken. Rensningsventil installeras på Tegnersgatan 9A.  |
| Fönsterprogram påbörjas                          | 2014        |  |
| Nya vattenmätare                                 | 2014 - 2015 |  |
| Precisionsavvägning                              | 2014 - 2015 |  |
| Grundförstärkning                                | 2013 - 2014 | Grundförstärkning, pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt                                       |
| Fasadrenovering                                  | 2012        |  |
| Målning av lokal, 11A                            | 2011        | Målningsarbete/renovering av lokal inför försäljning   |
| Reparation av fönster                            | 2011        |  |
| Trappa utanför tvättstuga byggs                  | 2010        | I hop med samfälligheten Granaten  |
| Målning av entréer                               | 2010        |  |
| Putsreparationer av fasad mot Tegnersgatan 13    | 2010        |  |
| Reparation av samtliga hissar                    | 2010        |  |
| Ompålning av brandmur mot Tegnersgatan 13        | 2009        |  |
| Slipning av golv i trapphus                      | 2009        |  |
| Balkongrenovering                                | 2008        | 4 st lägenhetsbalkonger  |
| Fasadrenovering                                  | 2008        |  |
| Renovering av fönster                            | 2008        |  |
| Målning av trapphus                              | 2008        |  |
| Reparation av tak                                | 2007        |  |
| Omläggning av tak                                | 2007        |  |
| Renovering av balkonger                          | 2007        | Tegnersgatan 9b  |

|  |             |                  |
|--|-------------|------------------|
| Nya balkonger                          | 2007        | Tegnérsngatan 9a |
| Sanering av asbest runt rör i källaren | 2006        |                  |
| Snörasskydd monterat                   | 2005        |                  |
| Nytt portlåsssystem                    | 2005 - 2006 |                  |
| Reparation av dagvattenledningar       | 2004        |                  |
| Tegnérsngatan 11                       |             |                  |
| Borinjektion                           | 2002        |                  |
| Ny tvättstuga                          | 2001        | I samfälligheten |
| Rörstambyte                            | 1984 - 1985 |                  |
| Elstambyte                             | 1984 - 1985 |                  |

#### Planerat underhåll

#### År

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Byte takfläktar                 | 2020        |
| Balkongprojekt                  | 2020        |
| Fönsterprogrammet, fortsättning | 2020        |
| Nytt portlåsssystem             | 2020        |
| Fasadrenovering                 | 2020 - 2021 |
| Hissrenovering                  | 2021        |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | ComHem                              |
| Ekonomisk Förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Skadebekämpning       | Anticimex                           |
| Fjärrvärme            | Göteborgs Energi                    |
| Städservice           | Optimal Service                     |
| Hissinspektion        | Otis                                |
| Gaturenhållning       | Göteborgs stad                      |
| Fastighetsskötsel     | Mikab                               |
| Sophantering          | Göteborgs stad Intraservice         |
| Sophantering          | Stena Recycling                     |

## Föreningens ekonomi

Under året har värmekostnaderna minskat till följd av installationen av ny värmepump, också räntekostnaderna har minskat efter två omförhandlade lån under 2018 som fick påverkan på 2019 samt att det ena av dessa lån började amorteras på.

Årlig amortering är 1% av lånen vilket är i linje med bankens riktlinje.

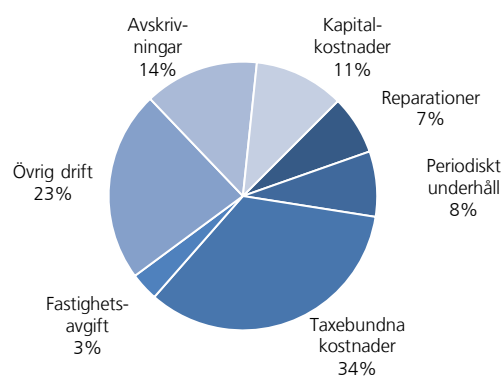
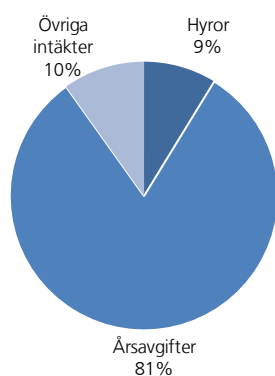
Underhållsplanen går också igenom årligen, samma gällande för den långtidsbudget som finns.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 727 168</b> | <b>1 842 656</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 490 772        | 2 368 684        |
| Finansiella intäkter                       | 51               | 67               |
| Balkongfond                                | 5 580            | 7 104            |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 46 020           | 164 865          |
|  | <b>2 542 423</b> | <b>2 540 720</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 639 494        | 1 524 767        |
| Finansiella kostnader                      | 234 011          | 239 815          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 211 528          | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 62 392           | 4 126            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 175 000          | 887 500          |
|  | <b>2 322 425</b> | <b>2 656 208</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 947 165</b> | <b>1 727 168</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>219 998</b>   | <b>-115 488</b>  |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har OVK fortsatt vilket förväntas färdigställas under 2020.

Under våren färdigställdes den uppdaterade energideklarationen och nya stadgar, uppdaterade efter nya lagkrav, röstades igenom på extrastämma. Vi har också lagt stor vikt på uppdatering av gällande avtal och struktur och har tecknat nya avtal för parkeringarna och uppdaterat förteckning över källarförråden.

Under hösten röstades policy för andrahandsuthyrning igenom, värmeinjustering utfördes och brandvägg mot Tegnersgatan 13 fasadrenoverades. Extrastämma hölls också den 18 december där medlemmarna sa ja till fortsatt arbete för balkonger.

Samfälligheten har också haft flertalet möten för att besluta om kostnadsfördelning och ansvar, där kostnadsfördelning löpande beslutades om och kostnader för grundförstärkning och flytt av tillfällig tvättstuga skall beslutas under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69 st

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 646         | 647         | 647         | 679         |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 079       | 1 018       | 1 018       | 1 018       |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 418       | 6 478       | 6 761       | 6 777       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 10          | 10          | 9           | 8           |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 103         | 118         | 105         | 95          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30          | 20          | 21          | 27          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 73          | 74          | 94          | 95          |
| Soliditet (%)                            | 61          | 61          | 60          | 60          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 316         | 306         | 122         | -1 209      |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 251       | 2 234       | 2 209       | 2 336       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 105 m<sup>2</sup> bostäder och 118 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 25 247 171                 | 0                        | 0  | 25 247 171                 |
| Upplåtelseavgifter             | 7 337 339                  | 0                        | 0  | 7 337 339                  |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -168 225                   | 0                        | 0  | -168 225                   |
| Fond för yttre underhåll       | 1 370 295                  | 0                        | 20 104   | 1 350 191                  |
| Balkongfond                    | 63 283                     | 5 580                    | 0  | 57 703                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>33 849 863</b>          | <b>5 580</b>             | <b>20 104</b>  | <b>33 824 179</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 329 691                 | 0                        | 285 878  | -1 615 569                 |
| Årets resultat                 | 316 074                    | 316 074                  | -305 982   | 305 982                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 013 617</b>          | <b>316 074</b>           | <b>-20 104</b>   | <b>-1 309 587</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>32 836 246</b>          | <b>321 654</b>           | <b>0</b>   | <b>32 514 592</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 316 074           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 329 691        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -260 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 273 617</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 169 450           |
| <b>-1 104 167</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 250 599         | 2 234 304         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 240 173           | 134 380           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 490 772</b>  | <b>2 368 684</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 445 996        | -1 346 774        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -135 074          | -119 043          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -58 424           | -58 950           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -301 245          | -298 187          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 940 738</b> | <b>-1 822 953</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>550 034</b>    | <b>545 730</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 51                | 67                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -234 011          | -239 815          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-233 960</b>   | <b>-239 748</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>316 074</b>    | <b>305 982</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>316 074</b>    | <b>305 982</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                   |                   |
| Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>                            | 51 448 224        | 51 537 941        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>51 448 224</b> | <b>51 537 941</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>51 448 224</b> | <b>51 537 941</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>        | 355 257           | 653 167           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span> | 70 789            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>426 046</b>    | <b>653 167</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>  |                   |                   |
| Kassa och bank   | 1 595 088         | 1 085 577         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>1 595 088</b>  | <b>1 085 577</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>2 021 133</b>  | <b>1 738 744</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>53 469 358</b> | <b>53 276 684</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 32 416 285        | 32 416 285        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 370 295         | 1 350 191         |
| Balkongfond                                    |           | 63 283            | 57 703            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>33 849 863</b> | <b>33 824 179</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 329 691        | -1 615 569        |
| Årets resultat                                 |           | 316 074           | 305 982           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 013 617</b> | <b>-1 309 587</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>32 836 246</b> | <b>32 514 592</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 19 927 582        | 20 202 582        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>19 927 582</b> | <b>20 202 582</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 200 000           | 100 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 258 053           | 254 834           |
| Skatteskulder                                  |           | 3 866             | 7 593             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 243 611           | 197 083           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>705 530</b>    | <b>559 510</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>53 469 358</b> | <b>53 276 684</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2019      | 2018      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader               | 200 år    | 200 år    |
| Fastighetsförbättringar | 10-200 år | 10-200 år |
| Fastighetsrenovering    | 200 år    | 200 år    |
| Värmeanläggning         | 20-100 år | 100 år    |
| Fönster                 | 20 år     | 20 år     |
| Balkong/terrass         | 200 år    | 200 år    |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 027 007        | 2 027 007        |
| Hyror bostäder             | 93 861           | 88 541           |
| Hyror parkering            | 124 200          | 118 800          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 567            | 0                |
| Öresutjämning              | -36              | -45              |
|                            | <b>2 250 599</b> | <b>2 234 304</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019           | 2018           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 231 407        | 127 635        |
| Försäkringsersättning | 0              | 6 736          |
| Övriga intäkter       | 8 766          | 9              |
|                       | <b>240 173</b> | <b>134 380</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 36 552           | 34 906           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 13 072           | 9 767            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 5 372            | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 1 054            | 612              |
|              | Städning entreprenad                   | 37 125           | 47 505           |
|              | Städning enligt beställning            | 11 655           | 2 475            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 69 300           |
|              | Hissbesiktning                         | 5 303            | 5 105            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 17 342           | 0                |
|              | Bevakning                              | 765              | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 6 857            | 0                |
|              | Gård                                   | 23 709           | 599              |
|              | Serviceavtal                           | 24 163           | 23 479           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 7 491            | 5 178            |
|              | Fordon                                 | 0                | 265              |
|              |  | <b>190 459</b>   | <b>199 191</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 41 112           | 15 508           |
|              | Brf Lägenheter                         | 8 195            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 376              |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 2 624            |
|              | Lås                                    | 2 940            | 5 311            |
|              | VVS                                    | 14 688           | 16 625           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 3 621            |
|              | Ventilation                            | 52 119           | 28 623           |
|              | Elinstallationer                       | 925              | 0                |
|              | Hiss                                   | 15 236           | 5 296            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 9 908            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 7 688            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 3 381            | 0                |
|              |  | <b>156 192</b>   | <b>77 984</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 54 500           | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 44 106           |
|              | Värmeanläggning                        | 114 950          | 0                |
|              |  | <b>169 450</b>   | <b>44 106</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 43 932           | 49 359           |
|              | Värme                                  | 343 037          | 429 508          |
|              | Vatten                                 | 99 726           | 137 426          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 251 314          | 227 003          |
|              |  | <b>738 009</b>   | <b>843 296</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 77 274           | 71 869           |
|              | Kabel-TV                               | 39 037           | 38 213           |
|              |  | <b>116 311</b>   | <b>110 082</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>75 575</b>    | <b>72 115</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 445 996</b> | <b>1 346 774</b> |

| <b>Not 5</b> | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER       | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning               | 4 876          | 2 451          |
|              | Tele- och datakommunikation    | 5 660          | 6 102          |
|              | Inkassering avgift/hyra        | 850            | 3 775          |
|              | Hysesförluster                 | 6              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor | 17 206         | 18 547         |
|              | Föreningskostnader             | 5 506          | 650            |
|              | Fritids- och trivselkostnader  | 2 545          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode             | 59 904         | 58 076         |
|              | Administration                 | 3 808          | 1 591          |
|              | Korttidsinventarier            | 21 760         | 0              |
|              | Konsultarvode                  | 7 213          | 22 221         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 740          | 5 630          |
|              |                                | <b>135 074</b> | <b>119 043</b> |

| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                        | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 45 500        | 44 800        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0             | 74            |
|              | Sociala kostnader                        | 12 924        | 14 076        |
|              |  | <b>58 424</b> | <b>58 950</b> |

| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad       | 159 770        | 159 770        |
|              | Förbättringar | 141 474        | 138 417        |
|              |               | <b>301 245</b> | <b>298 187</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|--------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                   |
|               | Vid årets början  | 55 512 027         | 55 512 027        |
|               | Nyanskaffningar   | 211 528            | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>55 723 555</b>  | <b>55 512 027</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                   |
|               | Vid årets början  | -3 974 086         | -3 675 899        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -301 245           | -298 187          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-4 275 331</b>  | <b>-3 974 086</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>51 448 224</b>  | <b>51 537 941</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 10 083 986         | 10 083 986        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 42 240 000         | 36 131 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 64 121 000         | 49 064 000        |
|               |   | <b>106 361 000</b> | <b>85 195 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                   |
|               | Bostäder  | 105 000 000        | 84 000 000        |
|               | Lokaler   | 1 361 000          | 1 195 000         |
|               |   | <b>106 361 000</b> | <b>85 195 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto   | 273                | 5 327             |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 352 078            | 641 591           |
|               | Inkasso   | 0                  | 3 343             |
|               | Fordringar  | 2 906              | 2 906             |
|               |   | <b>355 257</b>     | <b>653 167</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|               | Fakturerade kostnader                                   | 70 789             | 0                 |
|               | Försäkringsersättning                                   | 0                  | 0                 |
|               | Återbäring försäkringsbolag                             | 0                  | 0                 |
|               |   | <b>70 789</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|               | Vid årets början  | 1 350 191          | 1 194 641         |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 0                  | 260 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 260 000            | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                  | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -239 896           | -104 450          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>1 370 295</b>   | <b>1 350 191</b>  |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 1,113 %                               | 4 055 582                          | 4 155 582                          | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 1,410 %                               | 1 400 000                          | 1 400 000                          | 2021-11-25                       |
| Swedbank                                       | 1,150 %                               | 2 525 000                          | 2 600 000                          | 2021-12-22                       |
| Swedbank                                       | 1,113 %                               | 4 000 000                          | 4 000 000                          | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 1,240 %                               | 2 300 000                          | 2 300 000                          | 2020-06-17                       |
| Swedbank                                       | 1,410 %                               | 700 000                            | 700 000                            | 2021-11-25                       |
| Swedbank                                       | 1,240 %                               | 5 147 000                          | 5 147 000                          | 2020-06-17                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>20 127 582</b>                  | <b>20 302 582</b>                  |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -200 000                           | -100 000                           |                                  |
|  |                                       | <b>19 927 582</b>                  | <b>20 202 582</b>                  |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 127 582 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 250 000        | 12 250 000        |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Vatten             | 33 535            | 0                 |
| Ränta              | 26 146            | 21 617            |
| Avgifter och hyror | 177 954           | 175 466           |
| Ventilation        | 5 976             | 0                 |
|                    | <b>243 611</b>    | <b>197 083</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret har arbete påbörjats för brandsäkerhet/brandtrappor, beslut har fattats att utföra radonmätning tagits samt att byta samtliga takfläktar samt isolera trummorna och utföra fönsterrenovering. Också att vi under våren skall byta ut vårt nuvarande portsystem samt se över möjligheter till elplatser.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2020

Curt Temin  
Ordförande

Moa Kristina Unfors  
Ledamot

Thore Patrik Hagström  
Ledamot

Niclas Robin Hedell Jingryd  
Ledamot

Lars Jesper Waldemar Orwallius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jan-Åke Gross  
Auktoriserad revisor