



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göken 4:4

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 2017 och 2027.
- 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.
- 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 1991-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 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

Åsa Hartzell Grüner	Ordförande
Ulf Mikael Andersson	Ledamot
Benny Jönsson	Ledamot
Klas Ljungdahl	Ledamot
Ann-Marie B E Lundgren	Ledamot

Ann Ingrid Camilla Svenlert Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kitty Muffolini	Ordinarie Intern
Johan Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Lena Jönsson	Sammankallande
Kerstin Sundberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 4:4	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen.

Byggnadsår och ytor

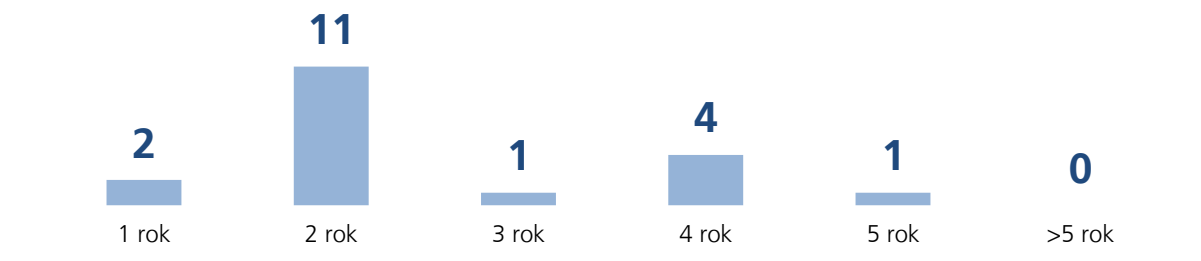
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 654 m², varav 1 654 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	16 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Terrass

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2020	Översyn och ny maskin och booking board
Belysning	2020	Montering av belysning på innegård
Belysning armatur	2020	Källare, hiss och tvättstuga
Avloppsinspektion	2018	Filmning
Golv Tvättstuga	2018	Byte av klinker
Värmesystem	2018 - 2019	Översyn, byten och rensning
Ventilation	2018 - 2019	Översyn
Fönsterbyte bottenplan	2017	
Installation av brandvarnare	2016	Enligt säkerhetsgenomgång
Automatljus i trappuppgång	2016	Enligt säkerhetsgenomgång
Ventilationskontroll	2016	
Råttsäkrat avlopp i grunden	2016	
Tak	2014	Översyn gjord. Nocken fixad. Pannorna fixade.
Renovering av balkong gatusidan	2009	
Energi deklaration och Radonmätning	2008	Genomfördes
Tvättstugan	2008	Ny utrustning
Plåtinklädning av skorstenar	2007	
Hiss	2006 - 2007	Total renovering av korg och tekniskutrustning. Hydral cylindern bytt 2011
Nya balkonger	2004	1/4-1/8 nyinstallation av 12 balkonger och 2 takterrasser
Övrigt	1989 - 1991	Fastigheten genomgick en fullständig renovering under denna period av VVS, tekniska delar, lägenheter och gemensamma utrymmen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbelysning	2021	Pågående
Cykelställ	2021	Väggmontage
Hobbyhörna	2021	Montage av snickarhörna
Balkonger	2021	Ev. större balkonger mot gården plan 1-5, bekostas av respektive Brf innehavare.
Fasad gården, målning etc	2021	
Taköversyn	2021	
Åtgärd fukt i hisschakt	2021	Pågående
Målning av trapphus	2023	Översyn golv, vägg och tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

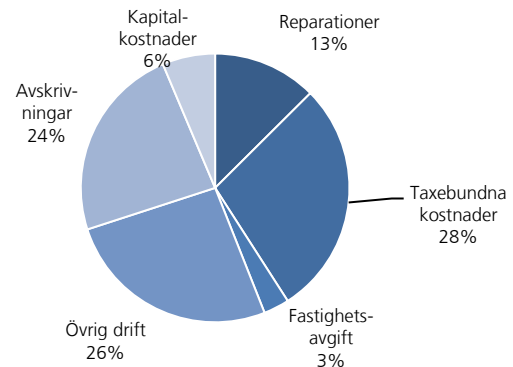
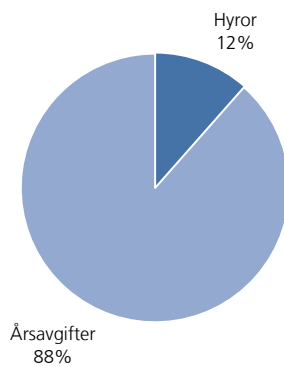
Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Care Prem. Serviceavtal	Kone Hissar
Städavtal	Städbolaget i Göteborg AB
El	Svealands Elbolag

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 853	1 495 928
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	938 102	933 680
Finansiella intäkter	6 636	6 712
Balkongfond	20 160	20 160
Kapitaltillskott	145 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	16 865	32 137
	1 126 763	992 689
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	637 149	597 145
Finansiella kostnader	58 603	57 511
Ökning av kortfristiga fordringar	72	107
Minskning av långfristiga skulder	66 000	66 000
	761 824	720 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 132 793	1 767 853
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	364 939	271 926

*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

Ett omfattande projekt gällande renovering av föreningens tak, fasad samt nya balkonger startade under 2020. Fasad mot gatan inspekterades av fackman, omfogning bedöms behövas om ca 5 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	522	522	532	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 348	1 324	1 278	1 236
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 217	3 258	3 300	3 337
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	79	84	95	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	34	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	35	39	60
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	71	75	79
Nettoomsättning (tkr)	938	934	948	979

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 654 m² bostäder.

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	17 893 098	0	0	17 893 098
Upplåtelseavgifter	2 275 040	0	0	2 275 040
Kapitaltillskott	145 000	145 000	0	0
Fond för yttre underhåll	1 417 369	170 850	-11 750	1 258 269
Balkongfond	81 615	20 160	0	61 455
S:a bundet eget kapital	21 812 122	336 010	-11 750	21 487 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-883 927	-170 850	82 852	-795 929
Årets resultat	34 353	34 353	-71 102	71 102
S:a ansamlad förlust	-849 574	-136 497	11 750	-724 827
S:a eget kapital	20 962 548	199 513	0	20 763 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 353
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-713 077
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 850
summa balanserat resultat	-849 574

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-849 574
----------------------------------	-----------------

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	938 102	933 680
Summa rörelseintäkter		938 102	933 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-547 798	-536 773
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 351	-60 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-214 634	-214 634
Summa rörelsekostnader		-851 783	-811 779
RÖRELSERESULTAT		86 319	121 902
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 636	6 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 603	-57 511
Summa finansiella poster		-51 966	-50 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 353	71 102
ÅRETS RESULTAT		34 353	71 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	24 141 140	24 355 773
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 141 140	24 355 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 143 140	24 357 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 213 651	855 249
Summa kortfristiga fordringar		1 213 651	855 249
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		919 356	912 746
Summa kassa och bank		919 356	912 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 133 007	1 767 995
SUMMA TILLGÅNGAR		26 276 146	26 125 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 168 138	20 168 138
Kapitaltillskott		145 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 417 369	1 258 269
Balkongfond		81 615	61 455
Summa bundet eget kapital		21 812 122	21 487 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-883 927	-795 929
Årets resultat		34 353	71 102
Summa fritt eget kapital		-849 574	-724 827
SUMMA EGET KAPITAL		20 962 548	20 763 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	-66 000	3 344 000
Summa långfristiga skulder		-66 000	3 344 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 161 446	1 817 446
Leverantörsskulder		135 061	125 115
Skatteskulder		3 226	2 580
Övriga skulder		-16 500	-16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	96 365	90 092
Summa kortfristiga skulder		5 379 598	2 018 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 276 146	26 125 768

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	826 987	826 987
Hyror bostäder	94 347	92 689
Hyror garage	13 200	13 200
Avgift andrahandsuthyrning	3 541	775
Öresutjämning	27	29
	938 102	933 680

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	595
	Städning/entreprenad	18 444	18 141
	Hissbesiktning	1 890	5 352
	Serviceavtal	20 644	19 755
	Förbrukningsmateriel	296	1 864
		41 274	45 707
	Reparationer		
	Tvättstuga	76 805	20 430
	Lås	1 150	0
	VVS	0	55 683
	Ventilation	12 035	13 774
	Elinstallationer	7 056	0
	Hiss	17 858	0
		114 904	89 887
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	11 750
		0	11 750
	Taxebundna kostnader		
	El	29 940	35 752
	Värme	131 126	138 922
	Vatten	63 399	56 740
	Sophämtning/renhållning	29 472	28 700
	Grovsopor	3 605	0
		257 542	260 114
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 448	21 220
	Kabel-TV	81 979	80 432
		105 427	101 652
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 651	27 663
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	547 798	536 773
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	1 532
	Föreningskostnader	538	2 698
	Styrelseomkostnader	0	8 700
	Fritids- och trivselkostnader	2 310	0
	Förvaltningsarvode	42 608	41 952
	Administration	26 615	1 160
	Konsultarvode	11 634	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 330
		89 351	60 372
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	205 798	205 798
	Förbättringar	8 835	8 835
		214 634	214 634
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 712 951	27 712 951
	Utgående anskaffningsvärde	27 712 951	27 712 951
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 357 178	-3 142 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 634	-214 634
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 571 811	-3 357 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 141 140	24 355 773
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 500 000	6 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 878 000	22 878 000
	Taxeringsvärde mark	34 072 000	34 072 000
		56 950 000	56 950 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 800 000	56 800 000
	Lokaler	150 000	150 000
		56 950 000	56 950 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 896	67 896
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 896	67 896
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 896	-67 896
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 896	-67 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	214	142
	Klientmedel hos SBC	1 213 437	855 107
		1 213 651	855 249

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 258 269	1 140 754
	Reservering enligt stadgar	170 850	170 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 750	-53 335
	Vid årets slut	1 417 369	1 258 269

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,150 %	3 344 000	3 410 000	2021-09-15
	Nordea	0,940 %	1 751 446	1 751 446	2021-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		5 095 446	5 161 446	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 161 446	-1 817 446	
			-66 000	3 344 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 765 446 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 625 000	11 625 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	13 196	13 688
	Avgifter och hyror	83 169	76 404
		96 365	90 092

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett omfattande projekt gällande renovering av föreningens tak, fasad samt nya balkonger kommer att genomföras under 2021.

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

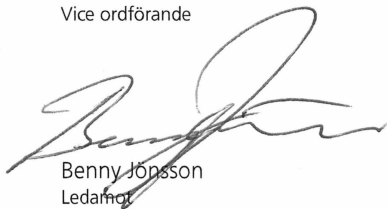
GÖTEBORG den 14 / 4 2021



Åsa Hartzell Grüner
Vice ordförande



Ulf Mikael Andersson
Ledamot



Benny Jönsson
Ledamot



Klas Ljungdahl
Ledamot



Ann-Marie B E Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



Kitty Muffolini
Intern revisor

Revisionsberättelse

Göken 4:4. Organisationsnummer: 716444-9774

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Göken 4:4 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om av årsredovisningen och förvaltningen på grundval om min revision.

Årsredovisningen och förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Granskningen har inte givit anledning till anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Göteborg den 20:e april 2021



Kitty Muffolini
Intern Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	826 000	826 987	826 000
Hyror bostäder	94 000	94 347	92 000
Hyror garage	13 000	13 200	13 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 541	0
Öresutjämning	0	27	0
	933 000	938 102	931 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-19 000	-18 444	-19 000
Hissbesiktning	-6 000	-1 890	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-21 000	-20 644	-20 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-296	-1 000
	-49 000	-41 274	-47 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-49 000	0	-48 000
Tvättstuga	0	-76 805	0
Lås	0	-1 150	0
Ventilation	0	-12 035	0
Elinstallationer	0	-7 056	0
Hiss	0	-17 858	0
	-49 000	-114 904	-48 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 000 000	0	-2 000 000
	-2 000 000	0	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-29 940	-36 000
Värme	-145 000	-131 126	-163 000
Vatten	-57 000	-63 399	-52 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-29 472	-30 000
Grovsopor	0	-3 605	0
	-270 000	-257 542	-281 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-23 448	-22 000
Kabel-TV	-84 000	-81 979	-81 000
	-107 000	-105 427	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-28 651	-27 680
	-28 000	-28 651	-27 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 226	-2 000
Föreningskostnader	-3 000	-538	-4 000
Styrelseomkostnader	-9 000	0	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 310	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-42 608	-43 000
Administration	-3 000	-26 615	-3 000
Konsultarvode	0	-11 634	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 420	-5 000
	-67 000	-89 351	-69 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-206 000	-205 798	-206 000
Förbättringar	-9 000	-8 835	-9 000
	-215 000	-214 634	-215 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 785 000	-851 783	-2 790 680
RÖRELSERESULTAT	-1 852 000	86 319	-1 859 680
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	6 609	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-60 017	-58 580	-55 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-57 017	-51 966	-55 000
RESULTAT	-1 909 017	34 353	-1 914 680

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