allabrf.se

sbc

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Häradsgatan 26-30







allabrf.se

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Häradsgatan 26-30

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 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Styrelsen

Gillis Kristofer Almquist	Ordförande
Sara Jennie Madelein Håkansson	Vice ordförande
Julia Ulla Rebecka Kloth	Sekreterare
Krister Arne Syrtén	Kassör
Karl Patrik Mexeus	Ledamot
Karin Elisabeth Wessman	Ledamot
Hamed Khaleghi	Suppleant
Johan Christian Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gillis Kristofer Almquist, Sara Jennie Madelein Håkansson, Hamed Khaleghi, Julia Ulla Rebecka Kloth, Johan Christian Larsson, Karl Patrik Mexeus och Karin Elisabeth Wessman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Jennie Stenström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Annika Åkerberg	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-08-22.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kellgren 1	2005	Mölndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

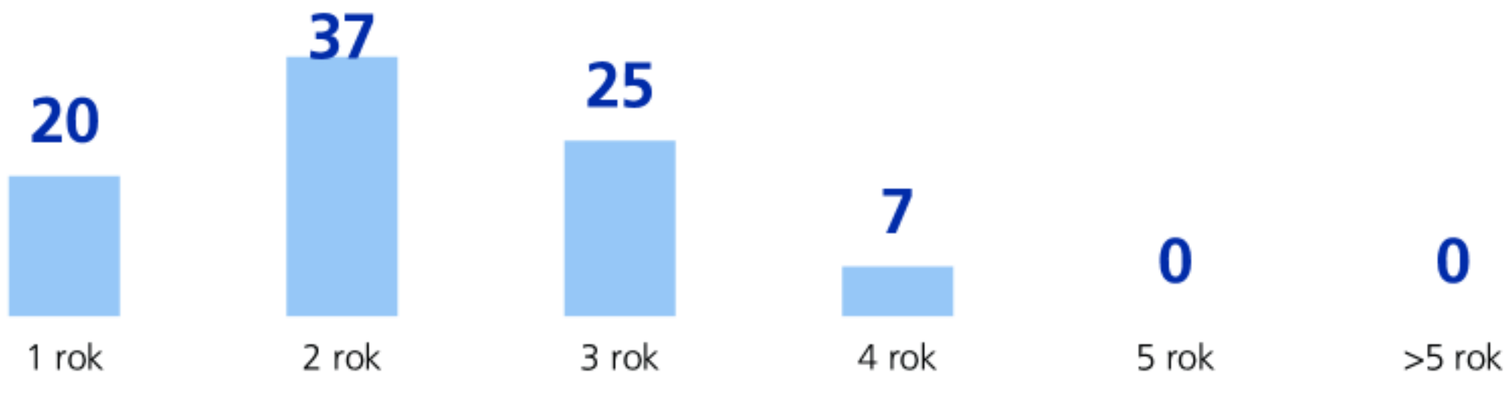
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 442 m², varav 5 312 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Styrelserum
Övernattningslägenhet

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Energideklaration	2019
Renovering lokal till lägenhet samt övernattningslägenhet	2019
Byte av tvättmaskin	2019
Tvätt balkonger	2018
Relining avloppstammar	2017
Byte termistater och radiatorer	2016
Byte av plåt ovanför garage och entrédörrar	2011
Dränerat kring ena gaveln av huset	2011
Byte av armaturer med inbyggd rörelsevakt i trappupggångarna	2011
Byte av entrédörrar	2009

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning återvinningshus	2020	2020
Lagning/målning av sockel gavel vid lgh 26C	2020	
Renovera tvättstuga	2020	Vi ska fräscha upp tvättstugan samt sätta in nytt bokningssystem
Belysning trapphus	2020	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

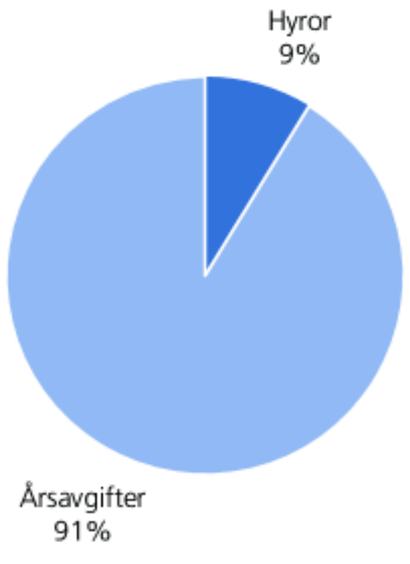
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk/teknisk förvaltning

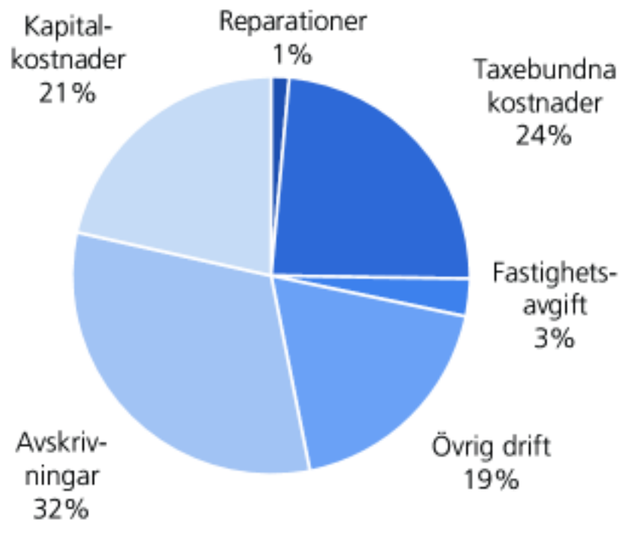
Föreningens ekonomi
Lokal har renoverats till en ny bostadsrätt på 55 kvadrat och som såldes för 2 100 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 078 933**	**2 782 423**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 368 051	4 423 019
Finansiella intäkter	6 555	10 488
Minskning kortfristiga fordringar	29 618	0
Ökning av kortfristiga skulder	831 330	0
	5 235 554	**4 433 507**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 923 841	2 150 962
Finansiella kostnader	881 818	762 628
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 971 608	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	113 945
Minskning av kortfristiga skulder	0	109 462
	4 777 267	**3 136 997**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 537 220**	**4 078 933**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**458 287**	**1 296 510**

*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

Vi har under det gångna året haft två städdagar, en under våren (2019-05-11 och en under hösten (2019-09-29). Städdagen bestod av städning av miljöhuset, tvättstugan samt tömning av övergivna förråd både i källaren och vinden. Vi har också gått igenom alla cykelförråd och omhändertagit övergivna cyklar. Utemiljön rensades och nya häckplantor har planterats.

Arbetet med OVK fortlöper.

Vi i styrelsen har också gått och besiktigat föreningens hus samt inventerat övriga inventarier. Besiktningen och inventeringar gjordes i samband med styrelsemötet den 2019-11-18.

Under året har en tidigare lokal renoverats som såldes innan årets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelser under året: 9 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	747	748	748
Hyror/m² hyresrättsyta	683	843	909
Lån/m² bostadsrättsyta	7 916	7 916	7 916
Elkostnad/m² totalyta	14	12	10
Värmekostnad/m² totalyta	102	121	93
Vattenkostnad/m² totalyta	33	35	36
Kapitalkostnader/m² totalyta	162	140	147
Soliditet (%)	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	225	-38
Nettoomsättning (tkr)	4 357	4 414	4 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 312 m² bostäder och 130 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	38 538 634	0	0	38 538 634
Upplåtelseavgifter	6 595 635	0	0	6 595 635
Fond för yttre underhåll	2 307 617	286 560	0	2 021 057
S:a bundet eget kapital	**47 441 886**	**286 560**	**0**	**47 155 326**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 210 983	-286 560	224 607	-2 149 030
Årets resultat	272 975	272 975	-224 607	224 607
S:a ansamlad förlust	**-1 938 008**	**-13 585**	**0**	**-1 924 423**
S:a eget kapital	**45 503 878**	**272 975**	**0**	**45 230 903**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	272 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 924 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 560
summa balanserat resultat	**-1 938 008**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-1 938 008**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 356 837	4 413 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 214	9 478
Summa rörelseintäkter		**4 368 051**	**4 423 019**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 452 404	-1 626 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 914	-404 428
Personalkostnader	Not 6	-123 523	-119 605
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 295 971	-1 295 310
Summa rörelsekostnader		**-3 219 812**	**-3 446 272**
RÖRELSERESULTAT		**1 148 239**	**976 747**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 555	10 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 818	-762 628
Summa finansiella poster		**-875 263**	**-752 141**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**272 975**	**224 607**
ÅRETS RESULTAT		**272 975**	**224 607**

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 518 716	83 808 893
Pågående byggnation	Not 9	1 971 608	0
Inventarier	Not 10	22 836	28 630
Summa materiella anläggningstillgångar		**84 513 160**	**83 837 523**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**84 513 160**	**83 837 523**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 735	30 507
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 668 859	2 388 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	94 263	91 171
Summa kortfristiga fordringar		**3 764 857**	**2 510 183**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		894 768	1 720 773
Summa kassa och bank		**894 768**	**1 720 773**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 659 625**	**4 230 956**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 172 785**	**88 068 479**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 134 269	45 134 269
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 307 617	2 021 057
Summa bundet eget kapital		**47 441 886**	**47 155 326**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 210 983	-2 149 030
Årets resultat		272 975	224 607
Summa fritt eget kapital		**-1 938 008**	**-1 924 423**
SUMMA EGET KAPITAL		**45 503 878**	**45 230 903**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 000 000	42 050 000
Summa långfristiga skulder		**30 000 000**	**42 050 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 050 000	0
Leverantörsskulder		957 279	219 352
Skatteskulder		2 771	0
Övriga skulder		28 557	27 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	630 299	540 277
Summa kortfristiga skulder		**13 668 906**	**787 576**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 172 785**	**88 068 479**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Stomme och grund	120 år	120 år
Stamledningar VA	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	120 år	120 år
Värmesystem	15 år	15 år
Fastighetsel inkl svagström	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Säkerhets/Entré dörr	30 år	30 år
Värme	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	3 972 077	3 973 560
Hyror bostäder	209 090	209 090
Hyror lokaler momspliktiga	0	41 117
Hyror lokaler	0	7 650
Hyror parkering	97 733	99 570
Hyror garage	65 520	64 740
Hyror förråd	8 400	6 150
Avgift andrahandsuthyrning	3 917	11 560
Öresutjämning	100	104
	4 356 837	**4 413 541**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	7 476
Återbäring försäkringsbolag	5 214	0
Övriga intäkter	6 000	2 002
	11 214	**9 478**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	18 844	6 294
Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 571
Snöröjning/sandning	17 043	56 415
Städning entreprenad	42 776	44 990
Gård	7 464	2 036
Serviceavtal	11 675	11 650
Förbrukningsmateriel	5 870	5 623
Brandskydd	2 821	9 274
Fordon	239	0
	106 732	**155 854**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	1 749
Tvättstuga	4 001	38 747
Entré/trapphus	0	32 255
Lås	13 139	1 721
VVS	14 940	13 298
Ventilation	0	37 954
Elinstallationer	3 398	-3 946
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 188	0
Fasad	0	9 639
Vattenskada	23 782	315
	61 448	**131 732**
Taxebundna kostnader		
El	76 345	66 672
Värme	555 277	659 384
Vatten	180 585	190 258
Sophämtning/renhållning	148 329	124 413
Grovsopor	11 704	3 120
	972 240	**1 043 847**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 479	52 028
Kabel-TV	114 961	118 109
Bredband	6 792	1 765
	184 232	**171 903**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**127 753**	**123 593**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 452 404**	**1 626 928**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning	4 919	7 043
Medlemsinformation	0	3 555
Tele- och datakommunikation	721	707
Juridiska åtgärder	0	15 353
Inkassering avgift/hyra	0	848
Hyresförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 959
Föreningskostnader	563	17 978
Fritids- och trivselkostnader	2 095	1 090
Förvaltningsarvode	254 266	218 225
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 495
Administration	12 408	37 001
Korttidsinventarier	4 282	0
Konsultarvode	36 909	68 190
Föreningsavgifter	8 000	7 983
	347 914	**404 428**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	94 000	90 493
Sociala kostnader	29 523	29 112
	123 523	**119 605**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Stomme och grund K3	259 835	260 878
Yttertak K3	27 849	27 849
Fasader/balkonger K3	284 760	284 760
Fönster/dörrar och portar K3	60 453	60 453
Stomkomplettering förening K3	61 050	61 050
Stamledningar VA K3	54 242	54 242
Värmesystem K3	232 389	232 389
Luftbehandlingssystem K3	62 155	62 155
Fastighetsel inkl. svagströ K3	111 396	111 396
Markanläggning	136 049	136 049
Inventarier	5 794	4 090
	1 295 971	**1 295 310**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 338 971	92 338 971
Utgående anskaffningsvärde	**92 338 971**	**92 338 971**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 530 077	-7 238 857
Årets avskrivningar enligt plan	-1 290 177	-1 291 220
Utgående avskrivning enligt plan	**-9 820 254**	**-8 530 077**
Planenligt restvärde vid årets slut	**82 518 716**	**83 808 893**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 500 000	19 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 405 000	42 365 000
Taxeringsvärde mark	43 115 000	26 095 000
	95 520 000	**68 460 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	95 000 000	68 000 000
Lokaler	520 000	460 000
	95 520 000	**68 460 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	1 971 608	0
	1 971 608	**0**

Arbeten avser ombyggnation av lokal till lägenhet samt byte av dörrar i tvättstugan.

Not 10 INVENTARIER

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 800	81 800
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**81 800**	**81 800**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-53 170	-49 080
Årets avskrivningar enligt plan	-5 794	-4 090
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-58 964**	**-53 170**
Redovisat restvärde vid årets slut	**22 836**	**28 630**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26 407	28 282
Skattefordran	0	1 389
Momsavräkning	0	674
Klientmedel hos SBC	3 642 452	2 358 160
	3 668 859	**2 388 505**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	64 798	62 479
Kabel-TV	29 465	28 692
	94 263	**91 171**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 021 057	1 437 475
Reservering enligt stadgar	286 560	205 380
Reservering enligt stämmobeslut	0	425 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 798
Vid årets slut	**2 307 617**	**2 021 057**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,175 %	8 400 000	8 400 000	Rörligt
Swedbank	2,260 %	20 000 000	20 000 000	2024-11-25
Swedbank	2,580 %	10 000 000	10 000 000	2027-01-25
Swedbank	1,379 %	3 650 000	3 650 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**42 050 000**	**42 050 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 050 000	0	
		30 000 000	**42 050 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 050 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	7 045	5 342
Värme	69 927	77 687
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 300
Ränta	100 383	57 807
Avgifter och hyror	371 834	315 621
Snöröjning/sandning	0	4 020
	630 299	**540 277**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av miljöhus och byte av garagedörrar. Byte av belysningsarmatur i trappuppgångar.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 25 / 5 2020

Gillis Kristofer Almquist
Ordförande

Sara Jennie Madelein Håkansson
Vice ordförande

Julia Ulla Rebecka Kloth
Sekreterare

Krister Arne Syrtén
Kassör

Karl Patrik Mexeus
Ledamot

Karin Elisabeth Wessman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020

Arthur Kozak
Extern revisor

Jennie Stenström
Intern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häradsgatan 26-30, org.nr. 769611-3120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häradsgatan 26-30 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Häradsgatan 26-30 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brustit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har redovisats i rätt tid.

Göteborg den 26/5 2020

Arthur Kozak
BoRevision AB

Jennie Stenström
Förtroendevald revisor

allabrf.se

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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!

allabrf.se

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