

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bondbönan

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 2018 och 2032.
- 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 1952-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-27 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

Lars Anders Johansson	Ordförande
Elin Jenny Maria Olsson	Kassör
Reving Chalabi	Ledamot
Anna Torp	Ledamot
Rakel Ellinor Larsson	Suppleant
Jonas Mikael Rådemar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell

Ordinarie Extern

Rev-AB Trirev

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kvillebäcken 4:10	1952	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

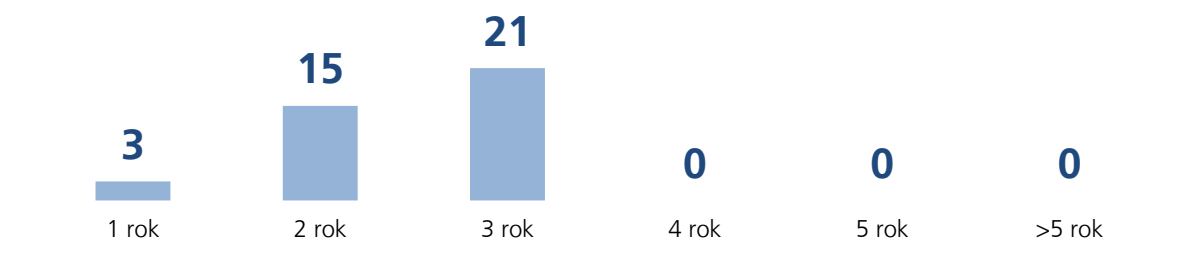
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m², varav 2 268 m² utgör lägenhetsyta och 252 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	70 m ²	tills vidare
Klubblokal	108 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2018	Väggar, tak, karmar
Innegård	2018	Pergola, grill, odlingslådor
Nyckelsystem	2017	Gemensamma lås utbytta
Torkrum	2017	Helreovering torkrum
Renovering av källarlokal Fjäringsgatan	2017	Golv, väggar, kök
Utbyte fönster och balkongdörr	2016	Samtliga gamla fönster och balkongdörrar
Sophantering	2016	Återvinning i källaren
Tvättstuga	2015 - 2017	Ny tvättmaskin och torktumlare.
Sanering omfattande vattenskada hyreslokal Fjärdingsgatan 16C	2014	
Renovering av källarlokal på Godemansg.	2014 - 2015	Kakel golv, väggar, kokvrå.
Ballofixer bytta alla lägenheter	2014	
Fönster och balkongdörr utbytta.	2013 - 2014	8 fönster, 1 balkongdörr
Genomgång av fönster	2012	Clips bytta
Dränering grund Fjärdingsgatan	2009	Drän. tätat.
Ny värmepump och ombyggnad i fjärrvärmesystemet	2007 - 2008	
Förbättring av vent-systemet	2007	
Elstambyte	1985	
Rörstambyte	1985	
Omputsning av fasad	1985	
Renovering av balkonger	1985	
Omläggning av tak	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin	2020	1st ny tvättmaskin
Häck framsida	2020	Ny häck på framsidan
Ommålning och tvätt av fasad	2022	Närliggande byggnation klar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsbolaget /Telenor
El-avtal	Elverket Vallentuna
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	PLL Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget/ Telenor

Övrig information

Föreningens bidrag på 10 000 kr vid badrumsrenovering plus 1500 kr för byta av golvbrunn fortsätter under 2020. Bidragen gäller för de lägenheter med badrum som senast renoverades 1985 i samband med rörstamsbytet. Villkor för bidragen är att brunnen byts ut och fuktspärren är fackmannamässigt utförd och att det styrks med intyg från behörig tätskiptsinstallatör.

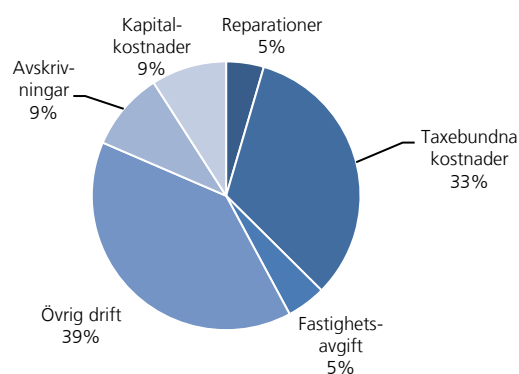
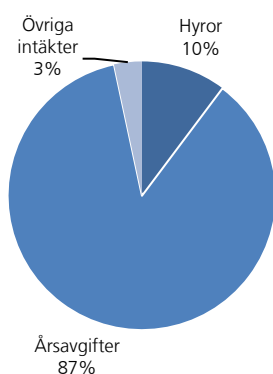
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har fortsatt hög likviditet trots många större underhållsarbeten senaste åren. Då få större underhållsarbeten planeras inom de kommande 5 åren förväntas ekonomin vara fortsatt god eller förbättras. Föreningen har en långsiktig underhållsplan och avsätter pengar till den yttre fonden utefter planerat underhåll. Enligt planen avsätts tillräckligt för att hantera allt underhåll till åtminstone 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 818 043	1 513 201
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 644 613	1 758 951
Finansiella intäkter	67	63
Minskning kortfristiga fordringar	42 985	16 781
Ökning av kortfristiga skulder	0	361 637
	1 687 665	2 137 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 097 143	1 574 343
Finansiella kostnader	120 197	120 267
Minskning av långfristiga skulder	137 980	137 980
Minskning av kortfristiga skulder	394 543	0
	1 749 863	1 832 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 755 845	1 818 043
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-62 198	304 842

*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 bytte fastighetsskötare från BraBygg AB till PLL Fastighetsförvaltning.

En föreningsdag hölls under våren med god uppslutning.

Informationstavlor har satts upp i trapphusen.

Två av lånen har löpt ut och förhandlats ner till lägre ränta.

Service har gjorts på värmepump och radiator samt byte av kretskort. Byte av panel på fjärrvärmern. Byte av mätare på vatten & kretslopp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	644	643	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	542	587	296	291
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 549	3 715	3 778	3 838
Elkostnad/m ² totalyta	39	48	45	45
Värmekostnad/m ² totalyta	77	63	67	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	49	51	74
Soliditet (%)	26	23	24	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	301	-62	-52	-2 051
Nettoomsättning (tkr)	1 640	1 687	1 617	1 559

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 268 m² bostäder och 252 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	979 718	0	0	979 718
Upplåtelseavgifter	1 996 375	0	0	1 996 375
Fond för yttre underhåll	200 000	200 000	-200 000	200 000
S:a bundet eget kapital	3 176 093	200 000	-200 000	3 176 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-536 381	-200 000	137 693	-474 075
Årets resultat	300 629	300 629	62 307	-62 307
S:a ansamlad förlust	-235 753	100 629	200 000	-536 381
S:a eget kapital	2 940 340	300 629	0	2 639 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	300 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-336 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	-235 752

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

13 425

-222 327

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 639 538	1 686 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 075	72 189
Summa rörelseintäkter		1 644 613	1 758 951
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-929 183	-1 371 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 113	-123 915
Personalkostnader	Not 6	-78 848	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 711	-126 711
Summa rörelsekostnader		-1 223 854	-1 701 054
RÖRELSERESULTAT		420 759	57 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 197	-120 267
Summa finansiella poster		-120 130	-120 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		300 629	-62 307
ÅRETS RESULTAT		300 629	-62 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 523 667	9 641 653
Inventarier	Not 9	22 540	31 265
Summa materiella anläggningstillgångar		9 546 207	9 672 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 549 007	9 675 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	6 372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	599 139	740 637
Summa kortfristiga fordringar		599 259	747 009
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 181 268	1 138 701
Summa kassa och bank		1 181 268	1 138 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 780 527	1 885 710
SUMMA TILLGÅNGAR		11 329 533	11 561 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 976 093	2 976 093
Fond för yttre underhåll	Not 12	200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		3 176 093	3 176 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-536 381	-474 075
Årets resultat		300 629	-62 307
Summa fritt eget kapital		-235 753	-536 381
SUMMA EGET KAPITAL		2 940 340	2 639 712
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 050 154
Summa långfristiga skulder		0	5 050 154
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 050 154	3 137 980
Leverantörsskulder		107 491	442 588
Skatteskulder		10 304	59 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	221 244	231 041
Summa kortfristiga skulder		8 389 193	3 871 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 329 533	11 561 428

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	90 år	90 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 421 232	1 420 332
Hyror lokaler	136 583	147 890
Hyror parkering	6 400	47 120
Hyror garage	25 410	27 104
Bredbandsintäkter	41 652	41 652
Avgift andrahandsuthyrning	8 202	2 611
Öresutjämning	59	53
	1 639 538	1 686 762

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	14 525
Försäkringsersättning	0	18 975
Återbäring försäkringsbolag	2 905	4 156
Övriga intäkter	2 170	34 533
	5 075	72 189

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	209 504	223 196
	Fastighetskötsel beställning	4 119	0
	Snöröjning/sandning	9 461	16 438
	Städning entreprenad	0	725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Hissbesiktning	0	3 445
	Myndighetstillsyn	0	5 395
	Gemensamma utrymmen	6 401	5 781
	Garage	7 680	30 030
	Gård	0	16 917
	Serviceavtal	3 421	0
	Förbrukningsmateriel	4 578	5 189
	Fordon	0	261
		245 164	326 127
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 500	0
	Tvättstuga	6 118	0
	Entré/trapphus	0	4 097
	Lås	1 227	9 050
	VVS	6 411	2 494
	Värmeanläggning/undercentral	20 119	0
	Ventilation	0	64 941
	Elinstallationer	3 169	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 660
	Fönster	5 041	0
	Balkonger/altaner	0	25 000
	Skador/klotter/skadegörelse	5 749	0
		59 334	119 242
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	127 500
	Gemensamma utrymmen	0	100 620
	Entré/trapphus	13 425	128 443
		13 425	356 563
	Taxebundna kostnader		
	El	99 494	117 740
	Värme	193 533	154 381
	Vatten	80 983	73 922
	Sophämtning/renhållning	60 912	56 720
	Grovsopor	3 509	3 349
		438 431	406 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 440	29 685
	Kabel-TV	36 816	28 812
	Bredband	41 640	49 632
		110 896	108 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 933	55 403
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	929 183	1 371 576

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 057	1 532
	Hysesförluster	6 372	0
	Revisionsarvode extern revisor	-2 925	35 906
	Föreningskostnader	406	483
	Fritids- och trivselkostnader	1 093	2 430
	Förvaltningsarvode	73 720	71 768
	Administration	1 980	2 411
	Konsultarvode	0	4 075
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		89 113	123 915
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 848	18 852
		78 848	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	113 943	113 943
	Förbättringar	4 043	4 043
	Inventarier	8 725	8 725
		126 711	126 711

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 990 406	11 990 406
	Utgående anskaffningsvärde	11 990 406	11 990 406
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 348 753	-2 230 767
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 986	-117 986
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 466 739	-2 348 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 523 667	9 641 653
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	233 900	233 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 823 000	18 926 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	13 600 000
		45 223 000	32 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	32 200 000
	Lokaler	823 000	326 000
		45 223 000	32 526 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 360	-3 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 085	-12 360
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 540	31 265
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	162	36 895
	Klientmedel hos SBC	574 577	679 342
	Fordringar	24 400	24 400
		599 139	740 637

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	200 000	200 000
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-200 000
	Vid årets slut	200 000	200 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
	Swedbank	1,000 %	1 260 000	1 380 000
	Swedbank	2,480 %	1 402 500	1 402 500
	Swedbank	1,130 %	2 387 654	2 405 634
	Swedbank	1,000 %	3 000 000	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		8 050 154	8 188 134
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 050 154	-3 137 980
			0	5 050 154

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 374 995	12 374 995

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	49 422	49 422
	Sociala avgifter	15 528	15 528
	Ränta	10 300	12 533
	Avgifter och hyror	145 994	135 558
	29010 Revisionsarvode	0	18 000
		221 244	231 041

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Det planeras att sätta ny häck på framsidan av fastigheten under våren. Ingenting större planeras innan ommålning av fasad 2022.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondbönan, org.nr 757200-2504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den 19/4 - 2020



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE