



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Palmen

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 2020 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26 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

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Niklas Algården       | Ledamot |
| Ewelina Burri         | Ledamot |
| Isabel Hero Andersson | Ledamot |
| Christina Linderoth   | Ledamot |
| Christina Stigsson    | Ledamot |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Oscar Johnsson | Suppleant |
|----------------|-----------|

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

Niklas Algården, Ewelina Burri, Isabel Hero Andersson, Kent Oscar Alexander Johnsson, Christina Linderoth och Christina Stigsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Frejs Revisorer AB

Ordinarie Extern

Ansvarig: Hans Jonasson

## Valberedning

Jan Holmer

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Johanneberg 27:1     | 2005    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

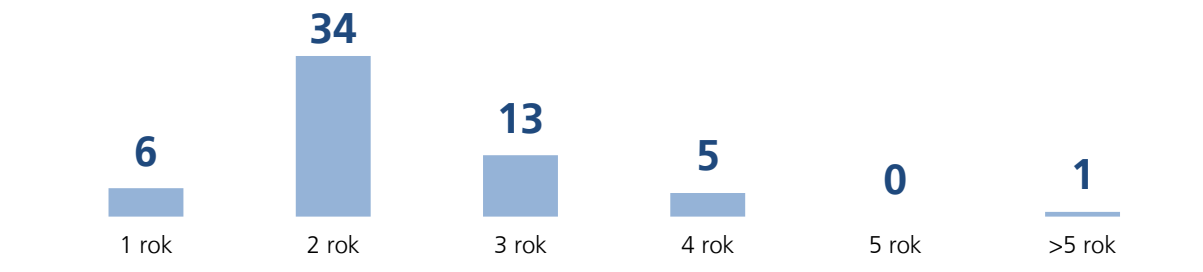
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 022 m<sup>2</sup>, varav 3 854 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 168 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar  |
|---|-------------|--|
| Balkonger   | 2020        | Lagat uppkomna sprickor                                  |
| Fasadfogar  | 2020        | Bl.a. ny horisontell fog på mitten av huset              |
| Sotning   | 2019        | Öppna spisar   |
| Belysning trapphus  | 2019        | Byte till LED-armaturer                                  |
| Trapphusreovering   | 2019        | Målning  |
| Soprum  | 2019        | Målning och lagt till fler typer av avfallskärl          |
| Energideklaration   | 2019        |  |
| Installation av takbryggor  | 2018        | Förhöjd säkerhet vid takarbeten                          |
| Brandskyddskontroll lägenheter  | 2018        | Lägenheter med öppenspis                                 |
| Besiktning av balkongdörrar och fönster   | 2018        | Byte slitagedelar  |
| Radonmätning  | 2018        |  |
| Målning parkeringsrutor   | 2017        |  |
| Byte av ytterbelysning (armaturer) till LED   | 2017        |  |
| Komplettering belysning (LED-armaturer) entréer baksida vid föreningens parkeringar | 2017        |  |
| Automatisk tändning av trapphusbelysning vid entréer                                | 2017        |  |
| Filter för värmedistribution  | 2017        |  |
| Installation av nya brandvarnare i allmänna utrymmen.                               | 2017 - 2027 | 10 års livslängd på batteri.                             |
| Byte av stamventiler för varmvatten   | 2017        |  |
| Byte av soprumsdörr och ytterförädsdörr   | 2017        |  |
| Målning torkrum, element entréer och väggar våning -2                               | 2016        | Utförd juni/juli   |
| Byte torktumlare  | 2016        | Utfört november  |
| Brandinspektion av allmänna utrymmen  | 2016        | Utförd juni  |
| Spolning avloppsstammar   | 2016        | Utfört september   |
| Obligatorisk ventilationskontroll   | 2015 - 2016 | Utförd oktober   |
| Renovering garageportar o övriga dörrar baksidan                                    | 2015        | Spackling o målning, viss plåtförstärkning               |
| Dörrar till trapphusbalkonger   | 2015        | Byte av samtliga 21 dörrhandtag                          |
| Sopsug  | 2015        | Envac, byte av rör                                       |
| Sotning   | 2014        | Föregående sotning genomförd december 2008               |
| Fjärrvärmeanläggning  | 2014        | Byte värmväxlare   |
| Hissar  | 2013        | Renovering och installation av säkerhetsdörrar i hissorg |
| Nya porttelefoner   | 2011        |  |
| Takunderhåll  | 2010        | Rengöring, reparation och målning                        |
| Renovering av mur vid parkering   | 2010        |  |

| <b>Utfört underhåll</b> | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|-------------------------|-------------|--|
| Burspråk                | 2009        | Plåtinklädnad av burspråk                                    |
| Passagesystem           | 2009        | Läsare för låsbrickor installerade i alla entréer och soprum |
| Nya balkonger           | 2008 - 2009 |  |
| Fasadarbeten            | 2008 - 2009 | Omfogning fönster och rörelsefogar.                          |
| Stambyte VA             | 1991        | Nya vertikala gjutjärnsstammar installerade                  |
| Elstambyte              | 1991        |  |
| Hissbyte                | 1991        |  |
| Fasadbyte               | 1991        |  |
| Fönsterbyte             | 1991        |  |
| Trapphusreovering       | 1991        |  |

| <b>Planerat underhåll</b>               | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                  |
|---|-----------|---|
| Ventilation                             | 2019-2023 | Byte frånluftsfläktar och rökgasfläktar vid behov |
| Tvättstuga                              | 2019-2023 | Byte maskinutrustning vid behov                   |
| Sopsug                                  | 2019-2023 | Löpande byte av delar vid behov                   |
| Fjärrvärmearläggning                    | 2019-2023 | Byte av UC delar vid behov                        |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2021      |   |
| Målning och kontroll takplåt            | 2022      | Bättring befintlig målning                        |
| Sotning                                 | 2024      |   |
| Garageportar                            | 2024      |   |
| Brandskyddskontroll                     | 2025      |   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                         | <b>Leverantör</b>                        |
|--------------------------------------|--|
| Teknisk- och ekonomisk förvaltning   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB      |
| Fjärrvärme                           | Göteborg Energi AB                       |
| Sophantering, vatten och avlopp      | Göteborgs Stad Intraservice              |
| El                                   | Göteborg Energi DinEl AB                 |
| Återvinning                          | Stena Gothard Återvinning AB             |
| Entrémattor                          | Elis Textil Service AB                   |
| Jourservice                          | Låsinväst Svenska AB                     |
| Hissar                               | Vinga Hiss AB                            |
| Webbsida                             | One.com                                  |
| Fastighetsskötsel och städ           | Fastighetsskötarna Lars-Gunnar & Tony AB |
| Gruppavtal: TV, telefon och internet | Telenor AB                               |
| Sopsug                               | Envac Scandinavia AB                     |

## Föreningens ekonomi

Fastighetens lån har under året amorterats med 1 375 000 kr.

Sedan 2010 har föreningen en ränteswap på 7 000 000 kr bunden hos Nordea t o m 2020 till 3,82% (Swap + Stibor). Ränteswapen löpte ut 2020-09-30.

Likvida medel finns avsatta för oförutsedda kostnader. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan med 620 000 kr. Styrelsens ståndpunkt är att våra beslut ska grunda sig på långsiktighet, trygghet och riskspridning. Det innebär att amortering på lån och avsättning till underhåll görs.

Kommentar till ansamlade förlusten: När bostadsrättsföreningen ombildades flyttades bostadsfastigheten från en ekonomisk förening till bostadsrättsföreningen. Man var då tvungen att skriva ned andelarnas värde och i och med detta uppstår en förlust. Denna förlust är rent bokföringsmässig och ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status. För att bokföringsmässigt möta denna förlust har man gjort en uppskrivning av värdet på föreningens fastighet.

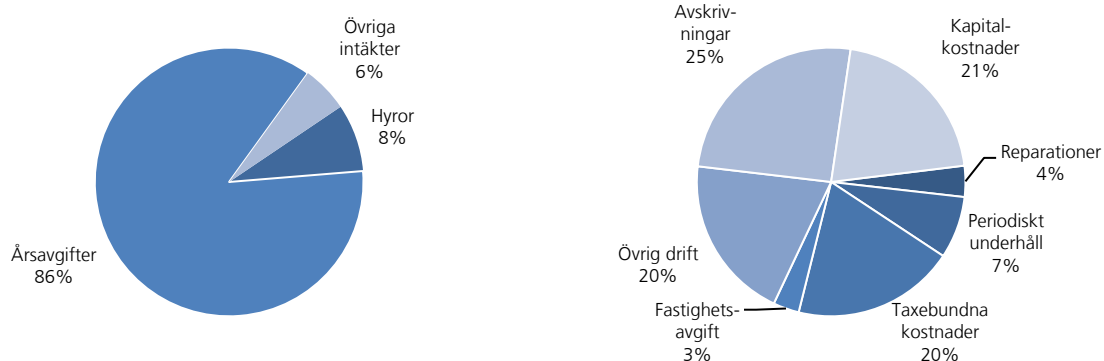
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 347 431</b> | <b>2 751 672</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 426 826        | 3 384 601        |
| Finansiella intäkter                     | 3 848            | 7 059            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 109 605          |
|  | <b>3 430 674</b> | <b>3 501 265</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 736 455        | 2 642 441        |
| Finansiella kostnader                    | 669 502          | 749 194          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 15 485           | 1 370            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 375 000        | 512 500          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 48 447           | 0                |
|  | <b>3 844 889</b> | <b>3 905 505</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 933 216</b> | <b>2 347 431</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-414 215</b>  | <b>-404 241</b>  |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Styrelsen har behandlat medlemsärenden vid renoveringar där vi fått bevaka föreningens egendom genom avtal, stadgar och expertkonsultationer.

Underhållsarbeten på föreningens balkonger har slutförts och underhåll av fasadfogar.

Kabel-TV från ComHem har ersatts av marksänd digital-TV. Föreningen har sedan tidigare Internet, TV och IP-telefoni från Telenor.

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.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 767   | 758   | 758   | 749   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 323 | 8 679 | 8 812 | 8 955 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16    | 21    | 20    | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 82    | 87    | 88    | 85    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 32    | 27    | 25    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 166   | 186   | 184   | 185   |
| Soliditet (%)                            | 67    | 66    | 66    | 65    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 203   | -824  | 281   | 74    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 422 | 3 374 | 3 197 | 3 161 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 854 m<sup>2</sup> bostäder och 168 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 70 090 821                 | 0                        | 0  | 70 090 821                 |
| Uppskrivningsfond              | 65 721 773                 | -488 263                 | 0  | 66 210 036                 |
| Upplåtelseavgifter             | 6 345 751                  | 0                        | 0  | 6 345 751                  |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -250 800                   | 0                        | 0  | -250 800                   |
| Fond för yttre underhåll       | 3 083 581                  | 621 250                  | -922 795   | 3 385 126                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>144 991 126</b>         | <b>132 987</b>           | <b>-922 795</b>  | <b>145 780 934</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -79 653 293                | -132 987                 | 98 929   | -79 619 235                |
| Årets resultat                 | 202 945                    | 202 945                  | 823 866  | -823 866                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-79 450 349</b>         | <b>69 958</b>            | <b>922 795</b>   | <b>-80 443 101</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>65 540 777</b>          | <b>202 945</b>           | <b>0</b>   | <b>65 337 833</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | 202 945            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -79 520 306        |
| Överföring uppskrivningsfond                                       | 488 263            |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -621 250           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-79 450 348</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 242 983            |
| <b>-79 207 365</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 421 856         | 3 373 759         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 4 969             | 10 842            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 426 826</b>  | <b>3 384 601</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 489 004        | -2 314 680        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -172 247          | -251 881          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -75 204           | -75 880           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -821 772          | -823 891          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 558 227</b> | <b>-3 466 332</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>868 598</b>    | <b>-81 730</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 3 848             | 7 059             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -669 502          | -749 194          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-665 654</b>   | <b>-742 136</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>202 945</b>    | <b>-823 866</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>202 945</b>    | <b>-823 866</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8,13 | 96 150 663        | 96 972 436        |
| Inventarier                                   | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>96 150 663</b> | <b>96 972 436</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>96 150 663</b> | <b>96 972 436</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10   | 760 362           | 655 082           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>760 362</b>    | <b>655 082</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |          | 1 271 324         | 1 775 334         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>1 271 324</b>  | <b>1 775 334</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>2 031 686</b>  | <b>2 430 416</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>98 182 349</b> | <b>99 402 852</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 76 185 772         | 76 185 772         |
| Uppskrivningsfond                              |           | 65 721 773         | 66 210 036         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 083 581          | 3 385 126          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>144 991 126</b> | <b>145 780 934</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -79 653 293        | -79 619 235        |
| Årets resultat                                 |           | 202 945            | -823 866           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-79 450 349</b> | <b>-80 443 101</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>65 540 777</b>  | <b>65 337 833</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 25 650 000         | 33 050 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>25 650 000</b>  | <b>33 050 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 6 425 000          | 400 000            |
| Leverantörsskulder                             |           | 62 780             | 125 455            |
| Skatteskulder                                  |           | 198 834            | 180 556            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 304 958            | 309 008            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>6 991 572</b>   | <b>1 015 019</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>98 182 349</b>  | <b>99 402 852</b>  |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

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

| Avskrivningar           | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader               | 96 år         | 96 år         |
| Fastighetsförbättringar | 20 år/ 250 år | 20 år/ 250 år |
| Balkongreovering        | 50 år         | 50 år         |
| Hissanläggning          | 35 år         | 35 år         |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2020             | 2019             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 2 956 241        | 2 920 194        |
| Hyror parkering   | 140 884          | 137 046          |
| Hyror garage      | 138 389          | 129 623          |
| Bredbandsintäkter | 186 384          | 186 912          |
| Öresutjämning     | -41              | -15              |
|                   | <b>3 421 856</b> | <b>3 373 759</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020         | 2019          |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader       | 0            | 6 000         |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 869        | 4 342         |
| Övriga intäkter             | 100          | 500           |
|                             | <b>4 969</b> | <b>10 842</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 50 745           | 49 827           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 0                | 773              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 3 853            |
|              | Städning entreprenad                   | 55 508           | 54 499           |
|              | Städning enligt beställning            | 2 750            | 2 750            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 14 609           | 13 774           |
|              | Sotning                                | 0                | 32 325           |
|              | Hissbesiktning                         | 6 439            | 5 299            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 278              | 1 581            |
|              | Sophantering                           | 3 985            | 0                |
|              | Gård                                   | 2 882            | 3 417            |
|              | Serviceavtal                           | 5 235            | 13 393           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 7 238            | 3 430            |
|              | Störningsjour och larm                 | 0                | 3 075            |
|              |  | <b>149 668</b>   | <b>187 995</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 17 312           | 30 000           |
|              | Hyreslägenheter                        | 0                | 14 763           |
|              | Tvättstuga                             | 8 754            | 4 530            |
|              | Sophantering/återvinning               | 803              | 5 903            |
|              | Entré/trapphus                         | 1 741            | 0                |
|              | Lås                                    | 8 657            | 645              |
|              | VVS                                    | 4 990            | 6 531            |
|              | Ventilation                            | 0                | 6 810            |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 14 281           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 3 750            | 13 666           |
|              | Bredband                               | 0                | 5 625            |
|              | Hiss                                   | 69 206           | 38 704           |
|              | Garage/parkering                       | 3 714            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 7 679            |
|              |  | <b>118 926</b>   | <b>149 136</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 108 608          | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 842 720          |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 80 075           |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 28 125           | 0                |
|              | Fasad                                  | 106 250          | 0                |
|              |  | <b>242 983</b>   | <b>922 795</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 65 630           | 83 140           |
|              | Värme                                  | 330 048          | 348 344          |
|              | Vatten                                 | 129 915          | 109 813          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 107 656          | 84 046           |
|              |  | <b>633 249</b>   | <b>625 343</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 55 086           | 49 878           |
|              | Kabel-TV                               | 117              | 41 744           |
|              | Bredband                               | 188 024          | 239 906          |
|              |  | <b>243 227</b>   | <b>331 528</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>100 951</b>   | <b>97 883</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 489 004</b> | <b>2 314 680</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 2 451          | 3 045          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 645            | 501            |
|              | Juridiska åtgärder              | 4 313          | 14 438         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 20 934         | 21 453         |
|              | Föreningskostnader              | 12 251         | 1 994          |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 210            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 802            |
|              | Förvaltningsarvode              | 119 664        | 117 828        |
|              | Administration                  | 2 086          | 3 063          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 5 803          |
|              | Konsultarvode                   | 3 683          | 76 654         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 220          | 6 090          |
|              |                                 | <b>172 247</b> | <b>251 881</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|---|---------------|---------------|
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor              | 59 000        | 59 000        |
|              | Sociala kostnader                       | 16 204        | 16 880        |
|              |   | <b>75 204</b> | <b>75 880</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 199 461        | 199 461        |
|              | Förbättringar        | 134 049        | 134 049        |
|              | Uppskrivning byggnad | 488 263        | 490 381        |
|              |                      | <b>821 772</b> | <b>823 891</b> |



| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                    |                    |
|               | Vid årets början   | 34 172 342         | 34 172 342         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>34 172 342</b>  | <b>34 172 342</b>  |
|               | <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                    |                    |
|               | Vid årets början   | 70 917 584         | 70 917 584         |
|               | Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | -488 263           | -490 381           |
|               | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | -4 707 548         | -4 217 167         |
|               | <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>65 721 773</b>  | <b>66 210 036</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                    |                    |
|               | Vid årets början   | -3 409 942         | -3 076 432         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                          | -333 510           | -333 510           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                  | <b>-3 743 452</b>  | <b>-3 409 942</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>               | <b>96 150 663</b>  | <b>96 972 436</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med               | 34 051 088         | 34 051 088         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                   | 57 664 000         | 57 664 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                      | 79 000 000         | 79 000 000         |
|               |  | <b>136 664 000</b> | <b>136 664 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
|               | Bostäder   | 135 000 000        | 135 000 000        |
|               | Lokaler  | 1 664 000          | 1 664 000          |
|               |  | <b>136 664 000</b> | <b>136 664 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                       | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                    |                    |
|               | Vid årets början   | 318 047            | 318 047            |
|               | Nyanskaffningar  | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                                  | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>318 047</b>     | <b>318 047</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                    |                    |
|               | Vid årets början   | -318 047           | -318 047           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                          | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                                  | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>           | <b>-318 047</b>    | <b>-318 047</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                 | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Skattekonto  | 98 170             | 82 985             |
|               | Klientmedel hos SBC                                      | 661 892            | 572 097            |
|               | Fordringar   | 300                | 0                  |
|               |  | <b>760 362</b>     | <b>655 082</b>     |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 385 126         | 2 920 439         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 621 250           | 600 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -922 795          | -135 313          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 083 581</b>  | <b>3 385 126</b>  |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Nordea   | 0,390 %           | 6 025 000         | 7 000 000                        | 2021-06-30 |
|               | Nordea   | 0,790 %           | 8 050 000         | 8 450 000                        | 2023-09-20 |
|               | SBAB   | 2,430 %           | 10 000 000        | 10 000 000                       | 2025-09-18 |
|               | SBAB   | 1,980 %           | 8 000 000         | 8 000 000                        | 2022-09-19 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>32 075 000</b> | <b>33 450 000</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -6 425 000        | -400 000                         |            |
|               |  |                   | <b>25 650 000</b> | <b>33 050 000</b>                |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 325 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 53 398 000        | 53 398 000        |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Ränta  | 34 995            | 35 321            |
|               | Avgifter och hyror                           | 269 963           | 273 687           |
|               |  | <b>304 958</b>    | <b>309 008</b>    |

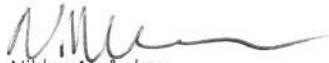
| <b>Not 15</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT                                       |
|---------------|---|
|               | Internet, TV och IP-telefoni från Telenor ingår från 2021-01-01 i avgiften. |

---

## Styrelsens underskrifter

---

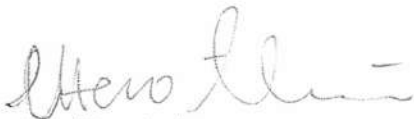
GÖTEBORG den 22 / 3 2021



Niklas Algården  
Ledamot



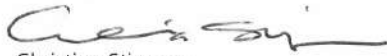
Ewelina Burri  
Ledamot



Isabel Hero Andersson  
Ledamot




Christina Linderoth  
Ledamot



Christina Stigsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021  
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palmen

Org.nr 769607-4652

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palmen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palmen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



## **Styrelsens ansvar**

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

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

## **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.

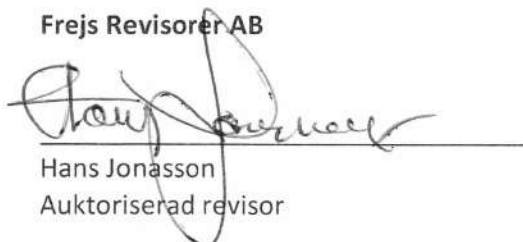
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 8 april 2021

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
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](http://www.sbc.se)