



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spårvagnen i Gårda

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 2019 och 2049.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Venus Norra. Föreningens andel är 16,27 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården, miljöhuset samt garage.

Styrelsen

| | |
|-----------------|------------|
| Andrzej Brud | Ordförande |
| Mikael Begger | Ledamot |
| Håkan Bergqvist | Ledamot |
| Evelina Holm | Ledamot |
| Siv Ljung | Ledamot |
| Mia Adner | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------|------------------|------|
| Anna Christiansson | Ordinarie Extern | KPMG |
|--------------------|------------------|------|

Valberedning

Steven Gladh
Göran Sandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Gårda 71:7 | 2006 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

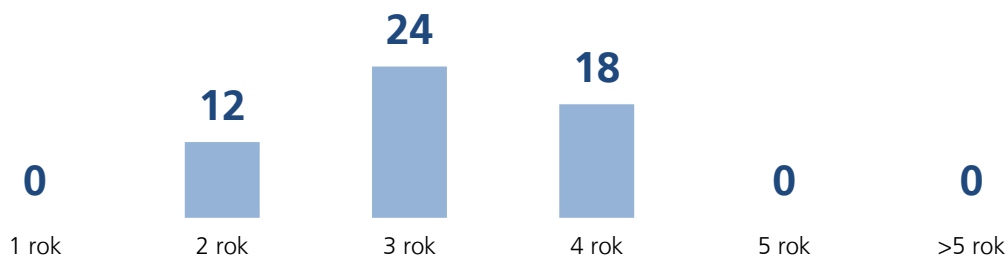
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 397 m², varav 4 397 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningen förfogar över 34 garageplatser inomhus
Föreningen förfogar över 1 inhägnad garageplats inomhus för 3 motorcyklar

Kommentar

Föreningen hyr garageplatserna av Samfälligheten Venus Norra
Föreningen hyr garageplatserna av Samfälligheten Venus Norra

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll

| | År |
|--|------|
| Uppdatering av portpassagesystem | 2022 |
| Byte av styr- och reglerutrustning för fjärrvärme och varmvatten | 2022 |
| Byte av cirkulationspump och ventiler för värme och varmvatten | 2023 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------|--|
| Sveriges Bostadscentrum | Ekonomisk förvaltning |
| Esplanad Förvaltning AB | Teknisk förvaltning |
| Comhem AB | Tv och bredband |
| Cleanpipe AB | Underhåll avloppsledningar |
| Kone AB | Serviceavtal hissar |
| Special Rengöringar AB | Periodisk rengöring av soprum och sopkärl. |
| Rent Kontor AB | Trappstädning, entrémattor |

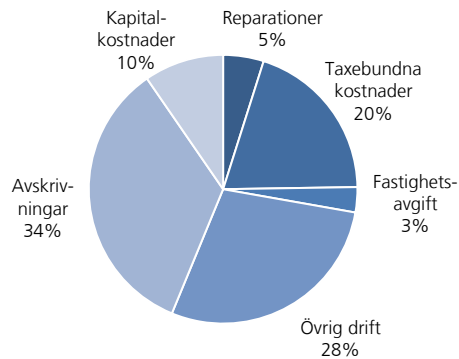
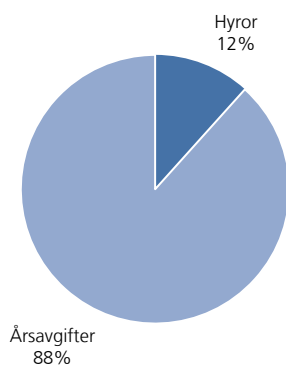
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 811 848 | 708 824 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 534 708 | 3 586 693 |
| Finansiella intäkter | 4 | 5 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 34 366 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 269 617 |
| | 3 534 712 | 3 890 680 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 466 703 | 1 532 275 |
| Finansiella kostnader | 250 994 | 259 631 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 73 550 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 600 000 | 1 995 750 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 8 145 | 0 |
| | 3 399 391 | 3 787 656 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 947 169 | 811 848 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 135 321 | 103 024 |

*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

En årlig teknisk fastighetsbesiktning genomfördes tillsammans med SBC i november 2020.

I början av november anordnades en gemensam städdag då de gemensamma utrymmen som trapphus, källar- och förvaringsutrymmen städades.

i föreningens miljörum tvättades väggar, golv och samtliga behållare.

Samtliga nödutgångskyltar i trapphusen och källarutrymmen utbyttes till LED-skyltar under november 2020.

Dörrar från garaget samt dörrar till källarförråden har förstärkts för ökat inbrottskydd.

Öppningsknappar har installerats på insidan av entrédörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 706 | 706 | 706 | 706 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 272 | 7 636 | 8 090 | 8 825 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 13 | 20 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 62 | 66 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 20 | 0 | 0 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 57 | 59 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 78 | 77 | 76 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 923 | 901 | 1 057 | 807 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 533 | 3 516 | 3 515 | 3509 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 397 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 110 105 000 | 0 | 0 | 110 105 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 998 151 | 200 000 | 0 | 1 798 151 |
| S:a bundet eget kapital | 112 103 151 | 200 000 | 0 | 111 903 151 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 4 755 842 | -200 000 | 900 521 | 4 055 321 |
| Årets resultat | 922 746 | 922 746 | -900 521 | 900 521 |
| S:a fritt eget kapital | 5 678 588 | 722 746 | 0 | 4 955 842 |
| S:a eget kapital | 117 781 739 | 922 746 | 0 | 116 858 993 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 922 746 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 4 955 842 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -200 000 |
| summa balanserat resultat | 5 678 588 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 5 678 588 |
|----------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 532 508 | 3 515 733 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 200 | 70 960 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 534 708 | 3 586 693 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 167 863 | -1 226 997 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -218 154 | -231 948 |
| Personalkostnader | Not 6 | -80 685 | -73 330 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -894 270 | -894 270 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 360 972 | -2 426 545 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 173 736 | 1 160 148 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 | 5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -250 994 | -259 631 |
| Summa finansiella poster | | -250 990 | -259 627 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 922 746 | 900 521 |
| ÅRETS RESULTAT | | 922 746 | 900 521 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8, 14 | 149 338 387 | 150 228 643 |
| Inventarier | Not 9 | 12 040 | 16 054 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 149 350 427 | 150 244 697 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 149 350 427 | 150 244 697 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 260 | 310 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 985 406 | 797 817 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 37 532 | 35 251 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 023 197 | 833 378 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 36 856 | 17 804 |
| Summa kassa och bank | | 36 856 | 17 804 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 060 054 | 851 183 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 150 410 481 | 151 095 880 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 110 105 000 | 110 105 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 998 151 | 1 798 151 |
| Summa bundet eget kapital | | 112 103 151 | 111 903 151 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 4 755 842 | 4 055 321 |
| Årets resultat | | 922 746 | 900 521 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 678 588 | 4 955 842 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 117 781 739 | 116 858 993 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 20 415 995 | 31 976 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 415 995 | 31 976 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 11 560 005 | 1 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 49 826 | 89 358 |
| Skatteskulder | | 151 524 | 110 798 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 451 392 | 460 730 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 212 747 | 2 260 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 150 410 481 | 151 095 880 |

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.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 120 926 | 3 105 450 |
| Hyror garage | 411 600 | 410 300 |
| Öresutjämning | -18 | -17 |
| | 3 532 508 | 3 515 733 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 57 587 |
| Övriga intäkter | 2 200 | 13 373 |
| | 2 200 | 70 960 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 1 750 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 3 900 | 0 |
| | Städning entreprenad | 57 691 | 56 931 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 18 749 | 18 750 |
| | Hissbesiktning | 3 668 | 3 569 |
| | Myndighetstillsyn | 8 744 | 0 |
| | Sophantering | 3 784 | 0 |
| | Serviceavtal | 11 535 | 15 483 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 858 | 243 |
| | Teleport/hissanläggning | 2 893 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 750 |
| | Brandskydd | 4 800 | 21 480 |
| | | 123 371 | 117 205 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 5 000 | 0 |
| | Lås | 29 647 | 10 006 |
| | VVS | 7 380 | 13 610 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 8 480 |
| | Ventilation | 5 758 | 2 310 |
| | Elinstallationer | 18 196 | 47 339 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 9 163 | 0 |
| | Hiss | 17 822 | 18 490 |
| | Fasad | 3 846 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 16 480 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 51 128 |
| | Vattenskada | 15 014 | 29 659 |
| | | 128 306 | 181 022 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 58 686 | 86 575 |
| | Värme | 274 189 | 291 005 |
| | Vatten | 94 083 | 86 214 |
| | Sophämtning/renhållning | 92 669 | 76 861 |
| | | 519 627 | 540 656 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 55 192 | 50 911 |
| | Samfällighetsavgift | 202 340 | 202 335 |
| | Kabel-TV | 54 242 | 53 896 |
| | Bredband | 7 620 | 6 615 |
| | | 319 394 | 313 758 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 77 166 | 74 358 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 167 863 | 1 226 997 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 4 288 | 306 |
| | Medlemsinformation | 1 097 | 463 |
| | Juridiska åtgärder | 5 218 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 800 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 20 625 | 28 759 |
| | Föreningskostnader | 16 282 | 625 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 259 |
| | Förvaltningsarvode | 166 412 | 163 832 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 7 763 |
| | Administration | 2 432 | 3 513 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 2 990 |
| | Konsultarvode | 0 | 23 013 |
| | | 218 154 | 231 948 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 66 800 | 64 400 |
| | Sociala kostnader | 13 885 | 8 930 |
| | | 80 685 | 73 330 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 890 256 | 890 256 |
| | Inventarier | 4 013 | 4 013 |
| | | 894 270 | 894 270 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 157 800 000 | 157 800 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 157 800 000 | 157 800 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 571 357 | -6 681 100 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -890 256 | -890 256 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 461 613 | -7 571 357 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 149 338 387 | 150 228 643 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 71 000 000 | 71 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 80 000 000 | 80 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 69 000 000 | 69 000 000 |
| | | 149 000 000 | 149 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 149 000 000 | 149 000 000 |
| | | 149 000 000 | 149 000 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 40 134 | 40 134 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 40 134 | 40 134 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -24 080 | -20 067 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 013 | -4 013 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -28 093 | -24 080 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 12 041 | 16 054 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 75 093 | 3 774 |
| | Klientmedel hos SBC | 910 313 | 794 043 |
| | | 985 406 | 797 817 |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Försäkring | 23 923 | 21 700 |
| | Kabel-TV | 13 609 | 13 551 |
| | | 37 532 | 35 251 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 798 151 | 1 598 151 |
| | Reservering enligt stadgar | 200 000 | 200 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 998 151 | 1 798 151 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Handelsbanken | 0,930 % | 10 160 005 | 10 360 005 | 2021-03-30 |
| | Nordea | 0,690 % | 11 295 363 | 11 995 363 | 2024-10-16 |
| | Nordea | 0,690 % | 10 520 632 | 11 220 632 | 2024-10-16 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 31 976 000 | 33 576 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -11 560 005 | -1 600 000 | |
| | | | 20 415 995 | 31 976 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 976 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 48 000 000 | 48 000 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | El | 7 237 | 8 827 |
| | Värme | 40 990 | 38 798 |
| | Vatten | 15 636 | 15 991 |
| | Arvoden | 60 325 | 57 900 |
| | Sociala avgifter | 18 954 | 18 192 |
| | Ränta | 28 434 | 30 258 |
| | Avgifter och hyror | 279 816 | 290 764 |
| | | 451 392 | 460 730 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytskiktet i garagegolvet som förvaltas av Venus Norra Samfällighet behöver repareras. Reparationer av golvet kommer att behövas. För närvarande pågår undersökning av vilka åtgärder skall vidtas samt dess kostnader. Venus Norra Samfälligheten har meddelat till samfällighetens medlemmar att föreningarna bör anskaffa en betalningsberedskap för sin andel. Brf Spårvagnen kommer att införskaffa en sådan beredskap genom egen likviditet och upptagning av ett kortfristigt lån.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 04 2021



Andrzej Brud
Ordförande



Mikael Begger
Ledamot



Håkan Bergqvist
Ledamot



Evelina Holm
Ledamot



Siv Ljung
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spårvagnen i Gårda, org. nr 769614-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårvagnen i Gårda för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Spårvagnen i Gårda för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 10/5 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
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