



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stobéegatan 11 och 13



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 Stobéegatan 11 och 13

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 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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

| | |
|-----------------------------|------------|
| Marie Helen Berntsson | Ordförande |
| Lena Barbro Marie Andersson | Ledamot |
| Anton Szilard Engblom Nagy | Ledamot |
| Peter Emanuel Reneby | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Malin Iréne Gustafsson | Suppleant |
|------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-------------------|------------------|------------------------|
| Lennart Johansson | Ordinarie Extern | Ekonomichefen i Gbg AB |
|-------------------|------------------|------------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Källtorp 25:32 | 1937 | 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 1937 och består av 1 flerbostadshus.

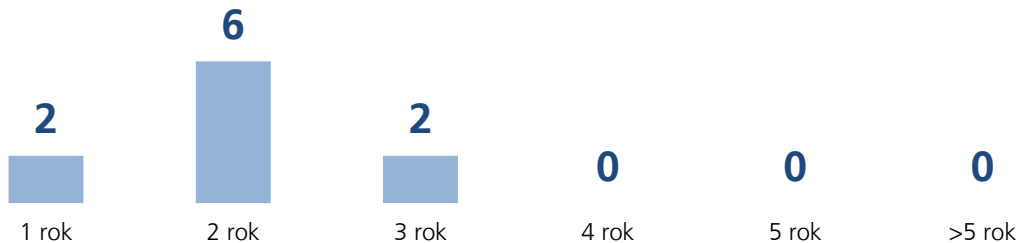
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 622 m², varav 562 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokaler

Kommentar

Tvättstuga, soprum, cykelrum,
gårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|---|
| Takfläkt bytt | 2020 | |
| Byte av glaskassett i två takfönster | 2020 | |
| Utvändig underhållsmålning av fönster N och bottenvåning Ö | 2020 | |
| Byte foder, plåt vindslägenheter | 2020 | |
| Nytt Kylskåp hyreslägenhet | 2020 | |
| Ny spis i hyreslägenhet | 2020 | |
| Byte inloppsventiler tvättmaskin | 2020 | |
| Inrett även den andra av föreningens hyreslägenheter samt bytt spis | 2019 | |
| Monterat brytskydd på entrédörr hyreslägenhet | 2019 | |
| Underhållsspolning samtliga invändiga spillvattenledningar kök, tvättstall och golvbrunn. Arbetet kompletterades med spolning av samlingsledningar samt stickprovfilmning av lägenhetsstick | 2019 | |
| Filminspektion av bottenplattan enligt STVF T25/P93 | 2019 | |
| Renovering av hyreslägenhet efter vattenskada på grund av skyfall | 2019 | |
| Takinspektion | 2019 | Alla delar av tak kunde ej inspekteras då byggnadsställning eller lift behövs |
| Beskärning av träd fram och baksida samt häck baksida | 2019 | |
| Service och reparation av mangel i tvättstuga | 2019 | |
| Service brandsäkerhetsutrustning samtliga allmänna utrymmen | 2019 | |
| Monterat brytskydd på entrédörr hyreslägenhet | 2018 | |
| Utomhusbelysning med rörelsedetektor uppsatt gavel mot Ö | 2018 | |
| Installerat timers i tvättstuga och källargångar | 2018 | |
| Uppsatt nya belysta nödutgångsskyltar i källargångar | 2018 | |
| Service gjord av brandsäkerhetsutrustning i samtliga allmänna utrymmen | 2018 | |
| Service av fläkt i torkrum och mangel gjord | 2018 | |
| Bytt kyl och frys i hyreslägenhet | 2018 | |
| Inrett en av föreningens hyreslägenheter | 2018 | |
| Utjämning av gräsmatta inkl. påfyllnad av jord och nyså gräs | 2017 | |
| Målning av dörrkarm, tvättstuga | 2017 | |
| Rensning av stuprör gårdsförråd och entréer framsida | 2017 | |
| Byte rötskadad panel mot S och V | 2017 | Mer uttalade rötskador av panel fasad än vad som framkommer i underhållsplan |
| Plantering av rabatter framsida och baksida | 2017 | |
| Beskärning av träd framsida | 2017 | |
| Utvändig underhållsmålning av fönster mot S, V och Ö övervåningar samt altandörrar mot S | 2017 | |
| Målning av gårdsdörrar | 2017 | |
| Installerat belysning i källarförråd där detta saknats | 2017 | |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|--|
| lordningställande av sittplats, grusgångar samt kantsättning framsida | 2017 | |
| Byte av cirkulationspump-värmesystem | 2017 | |
| Stolphattar till staket framsida | 2017 | |
| Plantering av häck baksida | 2017 | |
| OKV besiktning | 2017 | |
| Rensning av ventilationskanaler i samtliga utrymmen | 2017 | |
| Nytt staket uppsatt framsida | 2016 | |
| Beskärning av träd framsida | 2016 | |
| Upphångningsanordning gårdsförråd | 2016 | |
| lordningställande av rabatt framsida | 2016 | |
| Reparation dörr gårdshus | 2016 | |
| Utvändiga markarbeten framsida | 2016 | Avhjälpa avrinning |
| Borttagning av asfalt och ny stenbeläggning framsida | 2016 | |
| Installation av vattenkran baksida fastighet | 2016 | |
| Renovering av hyreslägenhet samt bytt spis | 2016 | |
| Monterat brytskydd på entrédörrar till källare | 2016 | |
| Nya utomhusmattor till entréer | 2016 | |
| Elarbeten tvättstuga | 2016 | |
| Installation av brandsäkerhetsutrustning samtliga allmänna utrymmen | 2016 | |
| Utvändig underhållsmålning av fönster mot S och V bottenvåningar | 2016 | |
| Byte av tvättmaskin | 2016 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Balkong inspektioner | 2021 | |
| Takinspektion | 2021 | |
| Byte rötskadad panel taknock V/S | 2021 | Ej åtgärdat 2017 då heltäckande ställning behövs |
| Byte av rötskadad panel tacknock Ö | 2021 | |
| Underhållsmålning av trappuppgångar | 2021-2022 | |
| Fasadmålning | 2022-2023 | |
| Fråsa upp ledningarna under och i fastigheten för att öka upp flödena | 2023-2025 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--|-------------------|
| Fastighetsskötsel | TJG Service |
| Brandskydd | Brandsäkra Hem |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Distribution av Tv och bredbandstjänster | Com Hem |

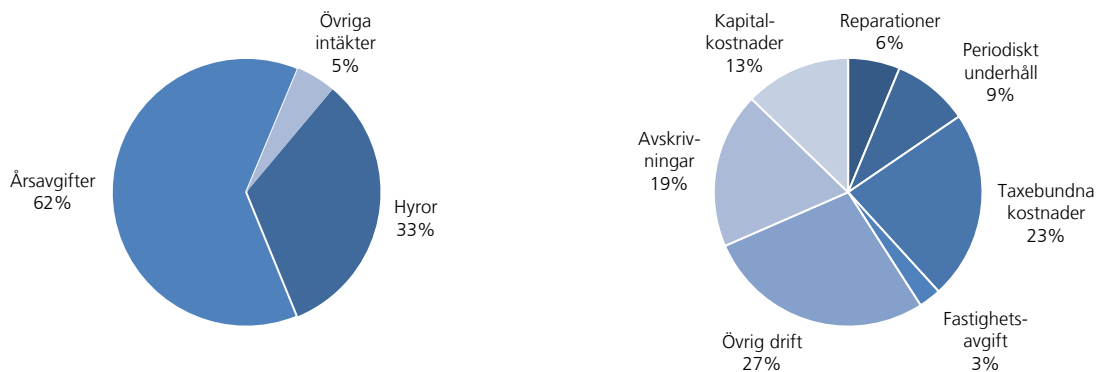
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|----------------|-----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 402 779 | 551 370 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 662 246 | 713 834 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 28 535 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 27 800 |
| | 690 781 | 741 633 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 489 458 | 712 757 |
| Finansiella kostnader | 91 686 | 87 280 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 33 187 |
| Minskning av långfristiga skulder | 57 000 | 57 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 45 449 | 0 |
| | 683 593 | 890 224 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 409 967 | 402 779 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 7 188 | -148 591 |

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 737 | 713 | 713 | 678 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 3 610 | 1 619 | 1 809 | 1 782 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 661 | 9 762 | 9 863 | 9 965 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 33 | 35 | 29 | 24 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 121 | 119 | 128 | 127 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 76 | 68 | 78 | 69 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 147 | 140 | 127 | 126 |
| Soliditet (%) | 72 | 71 | 72 | 72 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -53 | -221 | -144 | -536 |
| Nettoomsättning (tkr) | 627 | 498 | 509 | 488 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 562 m² bostäder och 60 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 14 405 550 | 0 | 0 | 14 405 550 |
| Upplåtelseavgifter | 1 032 612 | 0 | 0 | 1 032 612 |
| Fond för yttre underhåll | 83 654 | 41 500 | 0 | 42 154 |
| S:a bundet eget kapital | 15 521 816 | 41 500 | 0 | 15 480 316 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 390 790 | -41 500 | -220 665 | -1 128 625 |
| Årets resultat | -53 359 | -53 359 | 220 665 | -220 665 |
| S:a ansamlad förlust | -1 444 149 | -94 859 | 0 | -1 349 290 |
| S:a eget kapital | 14 077 667 | -53 359 | 0 | 14 131 026 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -53 359 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 349 290 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-41 500</u> |
| summa balanserat resultat | -1 444 149 |

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

| |
|-------------------|
| <u>65 919</u> |
| -1 378 230 |

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 | 626 770 | 497 671 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 35 476 | 216 163 |
| Summa rörelseintäkter | | 662 246 | 713 834 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -407 656 | -584 878 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -50 724 | -97 328 |
| Personalkostnader | Not 6 | -31 078 | -30 551 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -134 461 | -134 461 |
| Summa rörelsekostnader | | -623 919 | -847 218 |
| RÖRELSERESULTAT | | 38 327 | -133 385 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -91 686 | -87 280 |
| Summa finansiella poster | | -91 686 | -87 280 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -53 359 | -220 665 |
| ÅRETS RESULTAT | | -53 359 | -220 665 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,13 | 19 205 774 | 19 332 611 |
| Inventarier | Not 9 | 8 260 | 15 885 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 214 035 | 19 348 496 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 19 214 035 | 19 348 496 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 8 500 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 265 066 | 294 913 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 273 566 | 294 913 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 165 420 | 165 420 |
| Summa kassa och bank | | 165 420 | 165 420 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 438 986 | 460 333 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 653 021 | 19 808 829 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 438 162 | 15 438 162 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 83 654 | 42 154 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 521 816 | 15 480 316 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 390 790 | -1 128 625 |
| Årets resultat | | -53 359 | -220 665 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 444 149 | -1 349 290 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 077 667 | 14 131 026 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 1 809 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 1 809 750 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 429 250 | 3 676 500 |
| Leverantörsskulder | | 12 608 | 34 659 |
| Skatteskulder | | 37 460 | 41 204 |
| Övriga skulder | | 41 322 | 47 448 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 54 714 | 68 242 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 575 354 | 3 868 053 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 653 021 | 19 808 829 |

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 | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 413 955 | 400 556 |
| Hyror lokaler | 216 583 | 97 133 |
| Hysesrabatt | -3 760 | 0 |
| Öresutjämning | -8 | -19 |
| | 626 770 | 497 671 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 26 764 | 215 184 |
| Återbäring försäkringsbolag | 1 993 | 979 |
| Övriga intäkter | 6 719 | 0 |
| | 35 476 | 216 163 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 39 879 | 39 033 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 11 204 | 4 584 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 15 061 | 31 502 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 3 769 |
| | Gård | 7 428 | 700 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 880 | 4 019 |
| | Brandskydd | 0 | 1 862 |
| | | 75 452 | 85 469 |
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 0 | 904 |
| | Lokaler | 7 083 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 7 135 |
| | Tvättstuga | 14 493 | 2 298 |
| | Lås | 350 | 0 |
| | VVS | 0 | 24 408 |
| | Ventilation | 11 712 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 620 |
| | Fönster | 5 208 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 6 099 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 245 647 |
| | | 44 945 | 283 012 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Huskropp utvändigt | 65 919 | 0 |
| | | 65 919 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 20 824 | 22 018 |
| | Värme | 75 317 | 74 286 |
| | Vatten | 47 158 | 42 551 |
| | Sophämtning/renhållning | 19 374 | 20 876 |
| | | 162 672 | 159 731 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 20 724 | 19 647 |
| | Kabel-TV | 18 954 | 18 549 |
| | | 39 678 | 38 196 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 18 990 | 18 470 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 407 656 | 584 878 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 1 225 | 613 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 6 250 | 6 250 |
| | Föreningskostnader | 610 | 756 |
| | Förvaltningsarvode | 36 860 | 36 300 |
| | Administration | 1 585 | 2 530 |
| | Korttidsinventarier | 4 194 | 45 879 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 000 |
| | | 50 724 | 97 328 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 23 648 | 23 250 |
| | Sociala kostnader | 7 430 | 7 301 |
| | | 31 078 | 30 551 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 126 836 | 126 836 |
| | Inventarier | 7 625 | 7 625 |
| | | 134 461 | 134 461 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 19 818 191 | 19 818 191 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 19 818 191 | 19 818 191 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -485 580 | -358 744 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -126 836 | -126 836 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -612 417 | -485 580 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 19 205 774 | 19 332 611 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 7 134 549 | 7 134 549 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 6 270 000 | 6 270 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 7 200 000 | 7 200 000 |
| | | 13 470 000 | 13 470 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 13 000 000 | 13 000 000 |
| | Lokaler | 470 000 | 470 000 |
| | | 13 470 000 | 13 470 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 38 125 | 38 125 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 38 125 | 38 125 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -22 240 | -14 615 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -7 625 | -7 625 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -29 865 | -22 240 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 8 260 | 15 885 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 20 519 | 38 751 |
| | Klientmedel hos SBC | 244 547 | 237 359 |
| | Fordringar kreditfakturer | 0 | 18 803 |
| | | 265 066 | 294 913 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 42 154 | 16 382 |
| | Reservering enligt stadgar | 41 500 | 41 500 |
| | Reservering enligt ekonomisk plan | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -15 728 |
| | Vid årets slut | 83 654 | 42 154 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | Nordea | 1,300 % | 1 809 750 | 1 828 750 | 2021-02-26 |
| | Nordea | 1,950 % | 1 809 750 | 1 828 750 | 2021-02-17 |
| | Nordea | 1,300 % | 1 809 750 | 1 828 750 | 2021-02-26 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 429 250 | 5 486 250 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 429 250 | -3 676 500 | |
| | | | 0 | 1 809 750 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 372 250 kr.

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

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 7 032 388 | 7 032 388 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 7 581 | 8 957 |
| | Avgifter och hyror | 47 133 | 35 482 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 000 |
| | Vattenskada | 0 | 18 803 |
| | | 54 714 | 68 242 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 3 2021



Marie Helen Berntsson
Ordförande



Lena Barbro Marie Andersson
Ledamot



Anton Szilard Engblom Nagy
Ledamot



Peter Emanuel Reneby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



Lennart Johansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stobéegatan 11 och 13
Organisationsnummer 769618-5375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stobéegatan 11 och 13 för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 / y 2021

Ekonomichefen i Gbg AB



Lennart Johansson

Av föreningen vald extern revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 422 280 | 413 955 | 414 000 |
| Hyror lokaler | 204 000 | 216 583 | 216 200 |
| Hyesrabatt | 0 | -3 760 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -8 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 26 764 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 1 993 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 6 719 | 0 |
| | 626 280 | 662 246 | 630 200 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -41 000 | -39 879 | -40 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -9 000 | -11 204 | -2 500 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -19 000 | -15 061 | -30 000 |
| Gemensamma utrymmen | -3 000 | 0 | -2 500 |
| Gård | -3 000 | -7 428 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -1 880 | -3 000 |
| Brandskydd | -2 000 | 0 | -2 500 |
| | -80 000 | -75 452 | -80 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -30 000 | 0 | -30 000 |
| Lokaler | 0 | -7 083 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -14 493 | 0 |
| Lås | 0 | -350 | 0 |
| Ventilation | 0 | -11 712 | 0 |
| Fönster | 0 | -5 208 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -6 099 | 0 |
| | -30 000 | -44 945 | -30 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -60 000 | 0 | -65 000 |
| Huskropp utvändigt | 0 | -65 919 | 0 |
| | -60 000 | -65 919 | -65 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -22 000 | -20 824 | -16 800 |
| Värme | -78 000 | -75 317 | -87 000 |
| Vatten | -43 000 | -47 158 | -46 200 |
| Sophämtning/renhållning | -22 000 | -19 374 | -22 000 |
| | -165 000 | -162 672 | -172 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -21 000 | -20 724 | -21 000 |
| Kabel-TV | -18 000 | -18 954 | -18 000 |
| | -39 000 | -39 678 | -39 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -19 000 | -18 990 | -19 000 |
| | -19 000 | -18 990 | -19 000 |

| | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -1 225 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -7 000 | -6 250 | -7 500 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -610 | -1 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | 0 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -39 000 | -36 860 | -38 000 |
| Administration | -3 000 | -1 585 | -3 000 |
| Korttidsinventarier | -5 500 | -4 194 | -3 000 |
| Konsultarvode | 0 | 0 | -3 000 |
| | -56 500 | -50 724 | -56 500 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -24 000 | -23 648 | -24 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -8 000 | -7 430 | -8 000 |
| | -32 000 | -31 078 | -32 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -127 000 | -126 836 | -127 000 |
| Inventarier | -8 000 | -7 625 | -8 000 |
| | -135 000 | -134 461 | -135 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -616 500 | -623 919 | -629 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 9 780 | 38 327 | 1 200 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Låneräntor | -87 000 | -90 072 | -99 600 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -1 614 | 0 |
| | -87 000 | -91 686 | -99 600 |
| RESULTAT | -77 220 | -53 359 | -98 400 |

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