



# 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 – skräddarsydd 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 Gibraltargatan 64

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 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25 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

Emma Gullman	Ordförande
Lisa Belfrage	Sekreterare
Mathilda Brink	Ledamot
Martin Olofsson	Ledamot
Anki Rundberg	Ledamot

Dennis Pihl	Suppleant
Oscar Tillander	Suppleant

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

Emma Gullman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Kjell Hansson

Ordinarie Extern

**Valberedning**

Marcus Odenmark

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Stämman hölls senare än vanligt pga Coronapandemin.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:12	2004	Göteborg

 Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.  
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

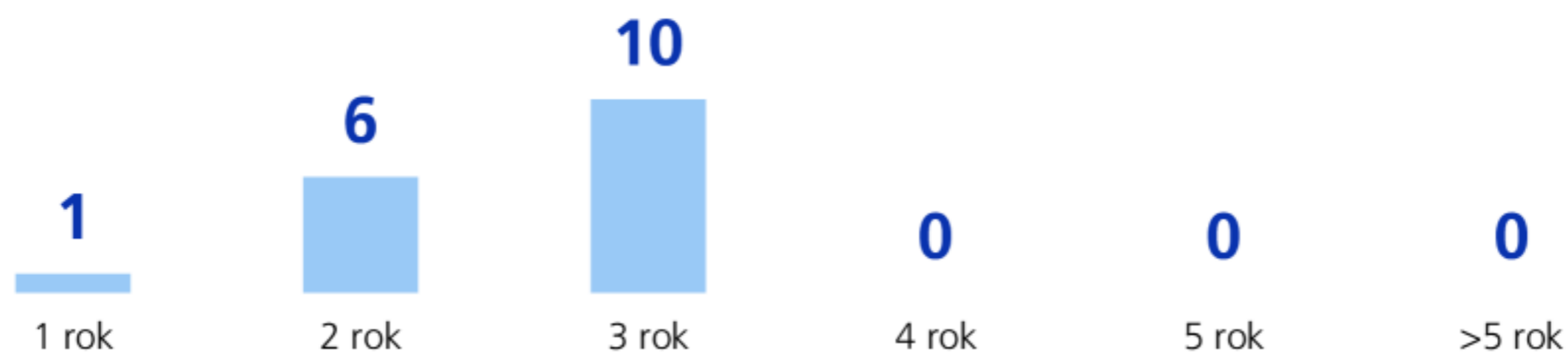
 Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
 Värdeåret är 1959.

 Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 147 m<sup>2</sup>, varav 1 111 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 36 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Datorbutik	36 m <sup>2</sup>	Från: 2006-03-31- Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Takterrass	Styrelserum Tillgänglig för sammankomster & Grillning

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning & filmning av stammar	2020	Filminspektion av avlopp i bottenplattan & stående rörstammar. Spolning av hela systemet
Energideklaration	2019	Obligatorisk
Cykelrum	2019	Borttagning av matta, slipning och målning av golvet
Uppdatering av Underhållsplan	2019 - 2020	Uppdatering av befintlig underhållsplan
Ventilation	2019 - 2020	Injustering av ventilation
OVK besiktning	2018	Obligatorisk genomgång av ventilationen
Dagvattenledning	2018	Brott på dagvattenledning åtgärdad
Ventilation	2015	Åtgärd för att förbättra ventilation och undertryck i lägenheterna
Belysning	2014	Belysningen är utbytt mot LED- och lågenergilampor
Takarbete	2014 - 2015	Tvätt och förbättringsmålning
Hobbyrum	2013	Renoverat och isolerat hobbyrum
Soprummet	2012	Ny ytterdörr
Takterrassen	2012	Piskbalkongen ombyggd till takterrass med utemöbler och grill
OVK besiktning	2012	Genomgång av ventilationen
Brandvarnare	2011	Allmänna utrymme, trådlöst sammankopplade
Filmning avloppstammar	2011	Bottenplattan
Tryckstyrd cirkulationspump	2011	
Gångstigen asfalteras	2011	Marken på baksidan
Soprummet	2011	Renovering och kompostkär
Balkongrenovering	2010	Nya fördjupade balkonger
Tryckstyrd frånluftsfläkt	2010	
Nytt ventilationssystem	2009	Nytt frånluftssug och fläkt soprummet samt nya ventilationsrör i källaren
OVK besiktning	2008	Intrimning av ventilation
Rörstambyte	2007	Rörinfordring
Renovering av badrum	2007	Badrum med skador
Renovering av tvättstuga	2007	Nya maskiner och kakling
Omläggning av tak	2006	Ommålning av yttertak
Renovering av trapphus	2005	Målning och nya säkerhetsdörrar
Stampolning		Utfört i augusti 2004

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2021	Dränering kring fastighetens 3 ytterväggar
Relining av avlopp	2021	Byte/Relining avlopp i Bottenplattan & övriga stammar
Nytt Sophus	2021	Nytt Sophus kommer byggas
Renovering av El i Fastigheten	2021	Renovering av El i gemensamma utrymmen
Hissbyte	2021	Byte av maskin, styrsystem, korg. Hissmaskinrum & Hisschakt Målas
Porttelefon	2021	Ny Porttelefon skall installeras i samband med el renoveringen
Underhåll Tvättstuga	2022	Ev. byte av 1 tvättmaskin
Tak	2022	Blästring & Målning. Kompletteras med säkerhets- och tillträdesanordningar.
Fasadrenovering	2022	Fasad målas & ev. ny puts. Sockel omfogas & målas. Klimatkåpor monteras på friskluftsventiler
Underhållsplan inventeras	2024	Uppdatering med besiktning
Ventilation	2024	OVK, Byte av takfläkt, rengöring ventilationskanaler

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Under 2020 gjordes ett minusresultat. De största kostnaderna härrör från konsultarvode och VVS. Konsultarvode gäller den konsult som föreningen tagit in som projekterat inför 2021 års större underhåll. VVS gäller den filmning och spolning av stammar och avlopp som tillhörde projekteringen inför arbetet med bottenplattan som sker 2021.

Föreningen har haft täckning för detta minusresultat på sina konton.

Föreningen har i dagsläget två lån som tillsammans är på ca 3,8 miljoner kronor. Räntan för lånen har varit god och kommer omförhandlas under 2023 och 2024.

Under 2021 kommer föreningen ta ett nytt lån på 3 miljoner kronor för att finansiera de underhåll som planeras under året.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

## FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**
**INBETALNINGAR**

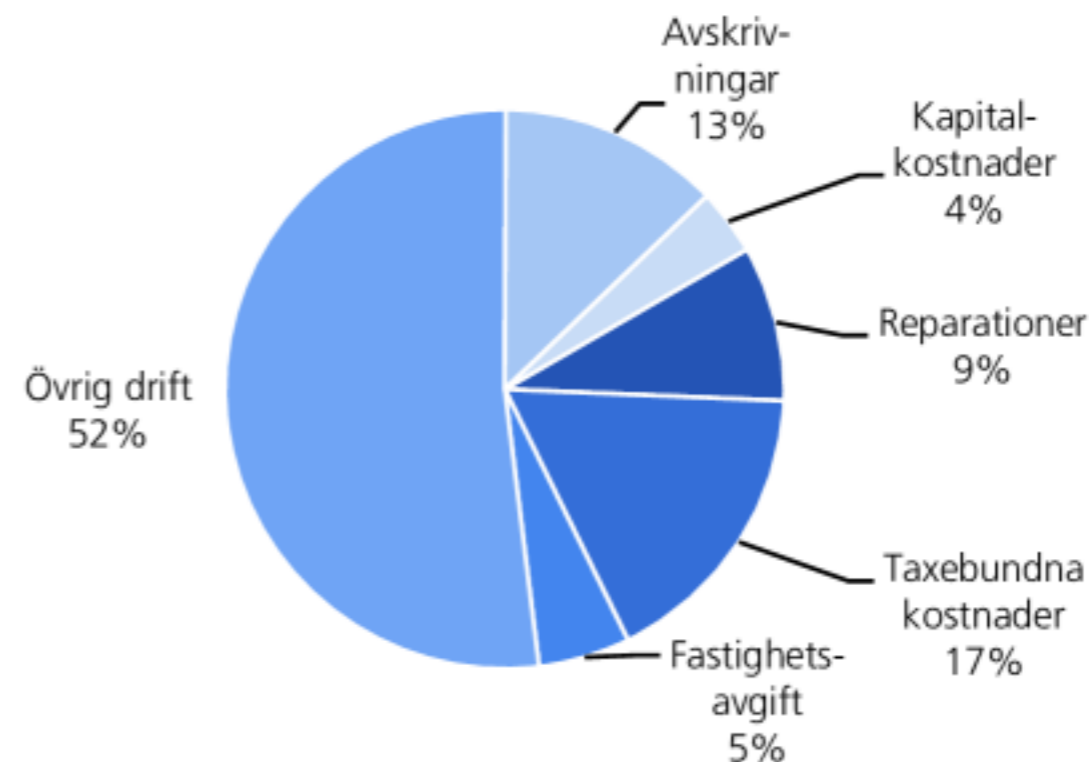
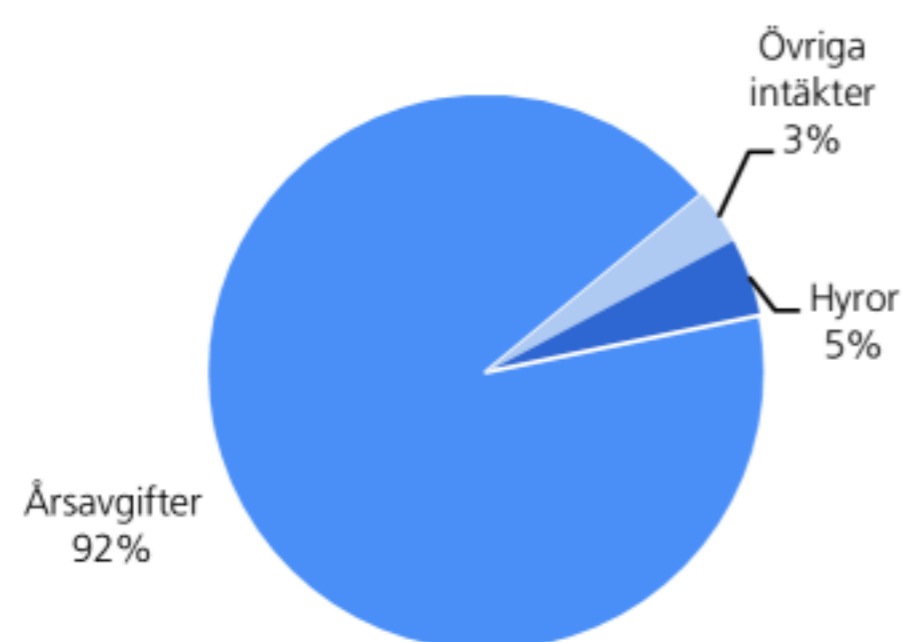
	2020	2019
Rörelseintäkter	767 454	777 633
Finansiella intäkter	0	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	414 326
Ökning av kortfristiga skulder	26 776	7 375
<b>Totalt</b>	<b>794 230</b>	<b>1 199 340</b>

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	830 138	480 584
Finansiella kostnader	38 123	30 592
Ökning av kortfristiga fordringar	2 699	0
Minskning av långfristiga skulder	14 496	13 800
<b>Totalt</b>	<b>885 455</b>	<b>524 976</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***
**731 221**      **822 446**
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**
**-91 225**      **674 364**

\*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

Följande arbeten har under året utförts:

- Uppdatering och fastställande av ny underhållsplan som sträcker sig till 2049.
- Filminspektion av avlopp i bottenplattan & stående rörstammar.
- Spolning av hela avloppssystemet
- Beslut om ny sopstation & placering för denna

Under året har styrelsen tillsammans med Vågen AB som har anlåtats som konsult genomfört projektering inför 2021 års arbeten. Följande projekteringar har genomförts:

- Projektering El renovering i hela fastigheten
- Projektering Hissbyte
- Projektering Dränering

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: 17 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	638	638	590	598
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	964	949	928	912
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 412	3 425	3 438	3 438
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	20	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	120	128	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	38	34	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	27	25	31
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	139	-61	116
Nettoomsättning (tkr)	767	771	725	728

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 111 m<sup>2</sup> bostäder och 36 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 348 441	0	0	13 348 441
Upplåtelseavgifter	1 543 698	0	0	1 543 698
Fond för yttre underhåll	697 372	107 232	0	590 140
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 589 511</b>	<b>107 232</b>	<b>0</b>	<b>15 482 279</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-292 620	-107 232	138 917	-324 305
Årets resultat	-228 352	-228 352	-138 917	138 917
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-520 972</b>	<b>-335 584</b>	<b>0</b>	<b>-185 388</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 068 539</b>	<b>-228 352</b>	<b>0</b>	<b>15 296 891</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-228 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-185 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 232
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-520 972</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	210 576
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-310 396</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	767 214	771 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	6 633
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>767 454</b>	<b>777 633</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-479 244	-430 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 804	-50 360
Personalkostnader	Not 6	-43 089	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 546	-127 546
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-957 683</b>	<b>-608 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-190 229</b>	<b>169 503</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 123	-30 592
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 123</b>	<b>-30 586</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-228 352</b>	<b>138 917</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-228 352</b>	<b>138 917</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 8,14	18 314 273	18 437 899
Inventarier	Not 9	4 944	8 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 319 217</b>	<b>18 446 762</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 319 217</b>	<b>18 446 762</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	758 254	679 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	23 659
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 314</b>	<b>703 126</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	143 714
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>143 714</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>758 314</b>	<b>846 840</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 077 530</b>	<b>19 293 602</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 892 139	14 892 139
Fond för yttre underhåll	Not 12	697 372	590 140
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 589 511</b>	<b>15 482 279</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-292 620	-324 305
Årets resultat		-228 352	138 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-520 972</b>	<b>-185 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 068 539</b>	<b>15 296 891</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 771 012	3 805 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 771 012</b>	<b>3 805 300</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 792	0
Leverantörsskulder		45 572	52 886
Skatteskulder		54 582	26 849
Övriga skulder		15 774	15 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 259	95 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237 979</b>	<b>191 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 077 530</b>	<b>19 293 602</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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 År
Inventarier	10 år	10 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	708 288	708 288
Hyror lokaler	34 700	34 151
Bredbandsintäkter	28 560	28 560
Hysesrabatt	-4 338	0
Öresutjämning	3	1
	<b>767 214</b>	<b>771 000</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	6 633
	<b>240</b>	<b>6 633</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 287	48 320
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 109
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 875
	Snöröjning/sandning	0	3 261
	Städning entreprenad	-4 208	8 666
	Mattvätt/Hyrmattor	5 173	5 043
	Hissbesiktning	3 732	1 808
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	299
	Gård	553	342
	Serviceavtal	4 525	3 226
	Förbrukningsmateriel	2 669	2 134
		<b>69 356</b>	<b>77 083</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 894	1 700
	Lokaler	7 953	0
	Gemensamma utrymmen	13 595	8 943
	Lås	8 253	0
	VVS	29 938	3 491
	Ventilation	0	8 125
	Elinstallationer	4 595	4 983
	Hiss	4 762	36 443
	Skador/klotter/skadegörelse	11 651	0
		<b>89 641</b>	<b>63 685</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 135	23 459
	Värme	107 169	137 351
	Vatten	29 355	43 813
	Sophämtning/renhållning	14 273	21 456
		<b>169 932</b>	<b>226 079</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 122	10 824
	Kabel-TV	64 232	0
	Bredband	0	50 934
		<b>97 354</b>	<b>61 758</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 962</b>	<b>1 620</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>479 244</b>	<b>430 224</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	2 719
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 250	2 250
	Föreningskostnader	438	1 125
	Fritids- och trivselkostnader	396	1 767
	Förvaltningsarvode	28 500	28 498
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 368
	Administration	11 464	1 945
	Konsultarvode	258 701	2 588
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
	Övriga driftskostnader	0	810
		<b>307 804</b>	<b>50 360</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	28 089	0
	Sociala kostnader	15 000	0
		<b>43 089</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	123 626	123 626
	Inventarier	3 920	3 920
		<b>127 546</b>	<b>127 546</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 740 369	19 740 369
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 740 369</b>	<b>19 740 369</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 302 470	-1 178 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 626	-123 626
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 426 096</b>	<b>-1 302 470</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 314 273</b>	<b>18 437 899</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 377 763	7 377 763
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 581 000	12 581 000
	Taxeringsvärde mark	23 163 000	23 163 000
		<b>35 744 000</b>	<b>35 744 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
	Lokaler	344 000	344 000
		<b>35 744 000</b>	<b>35 744 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 196	39 196
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 196</b>	<b>39 196</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 333	-26 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 920	-3 920
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 253</b>	<b>-30 333</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 943</b>	<b>8 863</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	27 033	676
	Klientmedel hos SBC	731 221	678 732
		<b>758 254</b>	<b>679 408</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	10 824
	Com Hem	0	12 835
		<b>0</b>	<b>23 659</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	590 140	482 908
	Reservering enligt stadgar	107 232	107 232
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>697 372</b>	<b>590 140</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,040 %	1 969 204	1 979 100	2024-04-30
Handelsbanken	1,040 %	1 821 600	1 826 200	2023-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 790 804</b>	<b>3 805 300</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 792	0	
		<b>3 771 012</b>	<b>3 805 300</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 691 844 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 856 000	6 856 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	0	4 208
El	0	880
Värme	0	18 753
Vatten	0	9 962
Sophämtning	0	4 174
Arvoden	21 096	0
Sociala avgifter	15 000	0
Ränta	3 413	2 804
Avgifter och hyror	62 750	55 121
	<b>102 259</b>	<b>95 902</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer flera stora underhåll att göras.

All el i gemensamma utrymmen i fastigheten kommer renoveras eller bytas ut. I samband med detta kommer en ny porttelefon installeras.

Hissen kommer att bytas ut & genomgå en total renovering.

Dränering kring fastighetens alla 3 ytterväggar kommer genomföras och i samband med detta kommer relining av avlopp i bottenplattan & övriga stammar göras samt nytt sophus kommer byggas.

---

## Styrelsens underskrifter

---


Göteborg den 4 / 5 2021

  
Emma Gullman  
Ordförande

  
Lisa Belfrage  
Sekreterare

  
Mathilda Brink  
Ledamot

  
Martin Olofsson  
Ledamot

  
Anki Rundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021

  
Kjell Hansson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 64

Org.nr 769608-8496

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 64 år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid mot 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.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar och att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Kållered 2021-05-11



Kjell Hansson

## Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	778 800	708 288	708 000
Hyror lokaler	34 000	34 700	34 000
Bredbandsintäkter	28 000	28 560	28 000
Hysesrabatt	0	-4 338	0
Öresutjämning	0	3	0
Övriga intäkter	0	240	0
	<b>840 800</b>	<b>767 454</b>	<b>770 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-51 000	-46 287	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-4 000
Städning entreprenad	-10 000	4 208	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 173	-5 000
Hissbesiktning	0	-3 732	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-10 625	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-553	0
Serviceavtal	-4 000	-4 525	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 669	-3 000
	<b>-85 000</b>	<b>-69 356</b>	<b>-74 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-49 000	-8 894	-45 000
Lokaler	0	-7 953	0
Gemensamma utrymmen	0	-13 595	0
Lås	0	-8 253	0
VVS	0	-29 938	0
Elinstallationer	0	-4 595	0
Hiss	0	-4 762	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 651	0
	<b>-49 000</b>	<b>-89 641</b>	<b>-45 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-41 500
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 700
VVS	-650 000	0	-17 000
Ventilation	0	0	-10 000
Elinstallationer	-650 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-100 000
Hiss	-800 000	0	-550 000
Mark/gård/utemiljö	-1 100 000	0	0
	<b>-3 200 000</b>	<b>0</b>	<b>-729 200</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-25 000	-19 135	-24 000
Värme	-143 000	-107 169	-153 000
Vatten	-44 000	-29 355	-39 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-14 273	-17 000
	<b>-235 000</b>	<b>-169 932</b>	<b>-233 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-23 000	-33 122	-23 000
Kabel-TV	-53 000	-64 232	0
Bredband	0	0	-52 000
	<b>-76 000</b>	<b>-97 354</b>	<b>-75 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-52 962	-24 000
	<b>-24 000</b>	<b>-52 962</b>	<b>-24 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-2 250	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-438	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-396	0
Förvaltningsarvode	-30 000	-28 500	-29 500
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-2 000
Administration	-9 000	-11 464	-12 000
Konsultarvode	0	-258 701	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	0
	<b>-62 000</b>	<b>-307 804</b>	<b>-63 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-7 000	-13 089	-6 096
Revisionsarvode arvoderad	0	-15 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-15 000	0
	<b>-7 000</b>	<b>-43 089</b>	<b>-6 096</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-124 000	-123 626	-124 000
Inventarier	-4 000	-3 920	-4 000
	<b>-128 000</b>	<b>-127 546</b>	<b>-128 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 866 000</b>	<b>-957 683</b>	<b>-1 377 796</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 025 200</b>	<b>-190 229</b>	<b>-607 796</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-60 000	-37 389	-32 000
Räntekostnader skattekonto	0	-663	0
Övriga räntekostnader	0	-71	0
	<b>-60 000</b>	<b>-38 123</b>	<b>-32 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 085 200</b>	<b>-228 352</b>	<b>-639 796</b>

# 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 fastighetskötsel.

**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)