2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Drivhusbacken

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drivhusbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-31 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

Carl Fredrik Christoffer Arnold	Ledamot
Ronald Ingvar Krantz	Ledamot
Jenny Emelie Nilsson	Ledamot
Tolga Olpak	Ledamot
Sven Anders Rudén	Ledamot
Berzad Sardupalovic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision

Valberedning

Karin Arnold	Sammankallande
Boris Estrada	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-26. Extra stämma med anledning av beslut om bygga fler parkeringsplatser.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 17:3	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

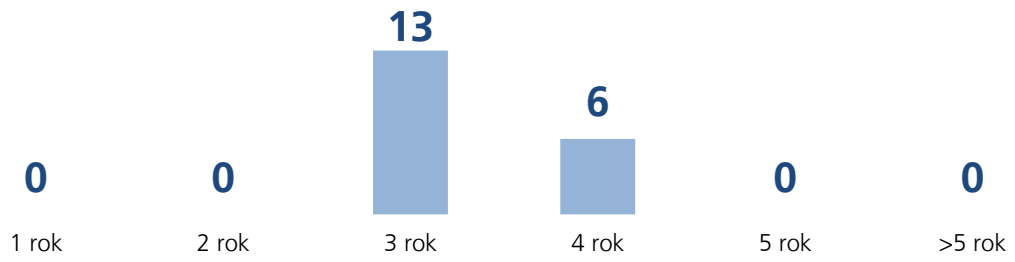
Uppvärmning sker via fjärrvärme, Göteborg Energi.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m², varav 1 501 m² utgör lägenhetsyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kabuto AB (IT verksamhet)	80 m²	2021-11-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	
Cykelrum	
Styrelserum	
Utrymme för frysförvaring	Medlemmar får kan placera sin egen frys i rummet
Källarförråd	
Vindsförråd	

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning Trapphus	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av maskiner tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin och ny avfuktare
Underhåll av plåtar på tak	2018	
el för elbilsladdning med egen elmätare	2018	1 per garage
Byte takfläktar	2018	2 st
Installera fiber	2016	Fiber TV & Internet från Telia
Renovering av balkonger	2015 - 2016	Större renovering av balkonggolv.
OVK	2015 - 2016	Rensning av ventilationskanaler och don
Uppdaterat underhållsplanen	2015	
Ljudförbättrande åtgärder i tvättstuga	2014	
Värmejustering	2013	
Ny belysning utomhus och i trapphus	2013	
Byte av passagesystem	2012	
Plåtbeklädnad takfönster	2011	
Renovering södra gaveln	2011 - 2012	Omfogning och hydrofibiering av hela södra gaveln
Målning av garage/soprumdörrar	2011	
Bättring av fasad	2010	Frostskadat tegel och fogar byttes på västra fasaden
Åtgärdande av skorstenar	2010 - 2011	Plåtbeklädnad av samtliga skorstenar
Byte av kondenstorkare tvättstuga	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2009	Samtliga lägenhetsdörrar har bytts till säkerhetsdörrar. Nytt låssystem infördes i samband med detta.
Obligatorisk ventilationskontroll	2008	Genomförd och godkänd
Dränering	2008	Dränerat runt hela huset, isolerat grund
Renovering av balkonger	2005	Enklare renovering av balkonggolv
Stamventilsbyte	2005	Samtliga ventiler utbytta i värmesystemet
Rotrenovering	1993	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hallèns Fastighetsskötsel
Trapphus + tvättstugestädning	WW städ
Passagesystem	AT installation
Fiber internet/TV	Telia
Låsinväst	Fastighetsjour

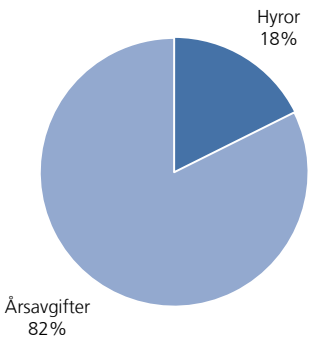
Övrig information
Föreningen fick bygglov för att bygga extra parkeringsplatser på tomten. I extrastämma sker omröstning i frågan om styrelsen ska fortsätta processen för att anlägga nya parkeringsplatser. Majoriteten av medlemmarna röstade för. Byggnationskostnader är inkluderade i 2020 års budget.

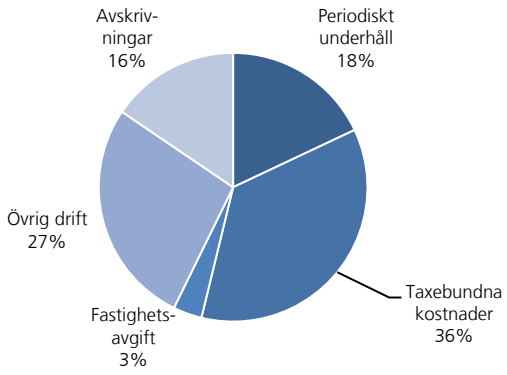
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 290 294**	**2 118 923**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 067 255	1 037 003
Finansiella intäkter	0	12
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 306
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 437
	1 067 255	**1 122 758**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	839 522	951 383
Finansiella kostnader	336	4
Ökning av kortfristiga fordringar	32 278	0
Minskning av kortfristiga skulder	42 323	0
	914 459	**951 387**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 443 091**	**2 290 294**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**152 796**	**171 371**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	612	612	612	607
Hyror/m² hyresrättsyta	957	794	947	952
Elkostnad/m² totalyta	21	22	17	15
Värmekostnad/m² totalyta	137	134	118	130
Vattenkostnad/m² totalyta	29	29	27	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	0	0	0	238
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	75	-67	252	-367
Nettoomsättning (tkr)	1 065	1 034	1 055	1 048

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 501 m² bostäder och 129 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	12 461 607	0	0	12 461 607
Uppskrivningsfond	17 609 924	17 609 924	0	0
Upplåtelseavgifter	9 502 914	0	0	9 502 914
Fond för yttre underhåll	940 916	287 729	-210 000	863 187
S:a bundet eget kapital	**40 515 361**	**17 897 653**	**-210 000**	**22 827 708**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 177 938	-287 729	142 853	-2 033 062
Årets resultat	74 622	74 622	67 147	-67 147
S:a ansamlad förlust	**-2 103 315**	**-213 107**	**210 000**	**-2 100 209**
S:a eget kapital	**38 412 046**	**17 684 546**	**0**	**20 727 499**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	74 622
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 890 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 729
summa balanserat resultat	**-2 103 316**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	177 938
att i ny räkning överförs	**-1 925 378**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 065 126	1 033 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 129	3 107
Summa rörelseintäkter		**1 067 255**	**1 037 003**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-705 250	-812 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 271	-139 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 775	-152 775
Summa rörelsekostnader		**-992 297**	**-1 104 158**
RÖRELSERESULTAT		**74 958**	**-67 155**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336	-4
Summa finansiella poster		**-336**	**8**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**74 622**	**-67 147**
ÅRETS RESULTAT		**74 622**	**-67 147**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 138 524	18 681 375
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 138 524**	**18 681 375**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 140 524**	**18 683 375**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 474 509	2 289 434
Summa kortfristiga fordringar		**2 474 509**	**2 289 434**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		853	853
Summa kassa och bank		**853**	**853**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 475 362**	**2 290 287**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 615 886**	**20 973 662**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 964 521	21 964 521
Uppskrivningsfond		17 609 924	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	940 916	863 187
Summa bundet eget kapital		**40 515 361**	**22 827 708**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 177 938	-2 033 062
Årets resultat		74 622	-67 147
Summa fritt eget kapital		**-2 103 315**	**-2 100 209**
SUMMA EGET KAPITAL		**38 412 046**	**20 727 499**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 799	76 337
Skatteskulder		66 706	64 808
Övriga skulder		0	1 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	103 335	103 035
Summa kortfristiga skulder		**203 840**	**246 163**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 615 886**	**20 973 662**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	113 år	113 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	874 035	874 035
Hyror bostäder	86 462	86 462
Hyror lokaler	60 000	35 041
Hyror parkering	9 600	7 200
Hyror garage	31 200	31 200
Elintäkter	3 870	0
Öresutjämning	-41	-42
	1 065 126	**1 033 896**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Återbäring försäkringsbolag	2 129	3 107
	2 129	**3 107**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	68 254	51 796
Fastighetsskötsel beställning	5 250	0
Städning entreprenad	27 694	32 422
Städning enligt beställning	2 500	0
Gemensamma utrymmen	279	0
Gård	984	2 848
Serviceavtal	4 779	5 194
Förbrukningsmateriel	0	288
Fordon	0	200
	109 740	**92 748**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	21 326
Tvättstuga	2 836	15 948
Lås	740	14 955
Elinstallationer	0	24 232
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 000	0
Fönster	0	11 381
	4 576	**87 842**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	177 938	14 800
Tvättstuga	0	86 223
Installationer	0	8 319
Ventilation	0	70 670
Elinstallationer	0	34 750
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	11 875
	177 938	**226 637**
Taxebundna kostnader		
El	33 517	36 656
Värme	224 012	217 951
Vatten	47 040	47 973
Sophämtning/renhållning	45 150	42 308
Grovsopor	4 562	5 161
	354 281	**350 049**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 623	22 195
	24 623	**22 195**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**34 093**	**32 613**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**705 250**	**812 084**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Kreditupplysning	0	1 226
Tele- och datakommunikation	68 172	68 172
Juridiska åtgärder	0	613
Revisionsarvode extern revisor	12 513	12 788
Föreningskostnader	406	388
Styrelseomkostnader	5 600	0
Fritids- och trivselkostnader	1 064	1 432
Förvaltningsarvode	33 876	32 836
Administration	5 651	2 928
Konsultarvode	6 990	18 916
	134 271	**139 299**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått	0	0

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	152 775	152 775
	152 775	**152 775**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 634 845	20 634 845
Utgående anskaffningsvärde	**20 634 845**	**20 634 845**
Ackumulerad uppskrivning		
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	17 609 924	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**17 609 924**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 953 470	-1 800 695
Årets avskrivningar enligt plan	-152 775	-152 775
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 106 245**	**-1 953 470**
Planenligt restvärde vid årets slut	**36 138 524**	**18 681 375**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 938 000	3 328 076
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 855 000	19 060 000
Taxeringsvärde mark	20 938 000	12 261 000
	39 793 000	**31 321 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	39 000 000	30 600 000
Lokaler	793 000	721 000
	39 793 000	**31 321 000**

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Skattekonto	32 271	-7
	Klientmedel hos SBC	2 442 238	2 289 441
		2 474 509	**2 289 434**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Vid årets början	863 187	575 458
	Reservering enligt stadgar	287 729	287 729
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-210 000	0
	Vid årets slut	**940 916**	**863 187**

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Avgifter och hyror	103 335	103 035
		103 335	**103 035**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 03 / 05 2020

Carl Fredrik Christoffer Arnold
Ledamot

Ronald Ingvar Krantz
Ledamot

Jenny Emelie Nilsson
Ledamot

Tolga Olpak
Ledamot

Sven Anders Rudén
Ledamot

Berzad Sardupalovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 – 2020

Sören Maxén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drivhusbacken
Org.nr 769608-2036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drivhusbacken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drivhusbacken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Göteborg den 8 maj 2020

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	874 000	874 035	875 000
Hyror bostäder	86 000	86 462	87 000
Hyror lokaler	60 000	60 000	60 000
Hyror parkering	9 000	9 600	10 000
Hyror garage	31 000	31 200	32 000
Elintäkter	0	3 870	0
Öresutjämning	0	-41	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 129	0
	1 060 000	**1 067 255**	**1 064 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-54 000	-68 254	-57 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-5 250	0
Städning entreprenad	-34 000	-27 694	-31 000
Städning enligt beställning	0	-2 500	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-279	0
Gård	-7 000	-984	-20 000
Serviceavtal	-6 000	-4 779	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
Fordon	0	0	-500
	-104 000	**-109 740**	**-112 500**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-56 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 836	0
Lås	0	-740	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 000	0
	-56 000	**-4 576**	**-50 000**
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-177 938	0
Entré/trapphus	0	0	-200 000
Garage/parkering	0	0	-30 000
	0	**-177 938**	**-230 000**
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-33 517	-29 000
Värme	-227 000	-224 012	-200 000
Vatten	-48 000	-47 040	-44 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-45 150	-40 000
Grovsopor	-6 000	-4 562	-4 000
	-365 000	**-354 281**	**-317 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-24 623	-19 000
	-24 000	**-24 623**	**-19 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 390	-34 093	-33 000
	-33 390	**-34 093**	**-33 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-71 000	-68 172	-69 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 513	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	0
Styrelseomkostnader	0	-5 600	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 064	0
Förvaltningsarvode	-35 000	-33 876	-33 000
Administration	-3 000	-5 651	-4 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 500
Konsultarvode	0	-6 990	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-4 000
	-128 000	**-134 271**	**-124 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-153 000	-152 775	-152 000
Förbättringar	-18 000	0	0
	-171 000	**-152 775**	**-152 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-881 390**	**-992 297**	**-1 038 000**
RÖRELSERESULTAT	**178 610**	**74 958**	**26 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Räntekostnader skattekonto	0	-335	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	0	**-336**	**0**
RESULTAT	**178 610**	**74 622**	**26 000**

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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!

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