





# 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.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1

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 2016 och 2046.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 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

Sven Åke Andreas Hassler	Ordförande
Filip Per Oskar Holmberg	Ledamot
Elin Mikaela Johansson	Ledamot

Anna Maria Andersson	Suppleant
Cecilia Magdalena Bulle	Suppleant
Nora Ida Elisabet Håkansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO revision väst
----------------	------------------	-------------------

##### Valberedning

Ida Bengtsson  
David Jensen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-27. Extra stämma med anledning av inval till styrelse samt genomröstning av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 47:4	1992	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 47:5	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.

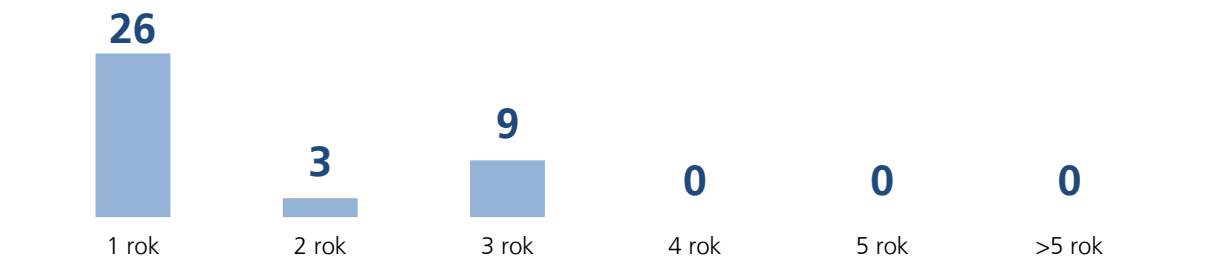
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m<sup>2</sup>, varav 1 747 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 434 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tvätteri	89 m <sup>2</sup>	3 år
Ateljeverksamhet	110 m <sup>2</sup>	3 år
Frisör	30 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Nyrenoverad 2007, Duschrum renoverat 2012
Gemensamhetslokal	
Verkstad	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering källargolv i ateljé med anslutande trappuskällare	2019	Plastmatta borttagen, slipning till betongrent samt asbest sanerad
Ny elcentral till ateljé installerad	2019	
Stamspolning	2018 - 2019	
Spolning och rengöring av dagvattenbrunnar	2018 - 2019	
Renovering av trapphus	2018 - 2019	
OVK	2018 - 2019	Besiktning hösten 2018, åtgärder utförda och godkänd OVK sommar 2019
Rensning av hängrännor	2018	
Byte av service ledning	2018	Byte av vattenledning mellan fastighet och kommunens mark allmänna utrymmen
Funktionsbesiktning av el	2018	
Byte av brandvarnare/installation av brandsläckare	2018	
Lagning av tak i ateljen	2018	
Målning av fönster utvändigt mot gatan samt byte av dåliga fönster	2017	
Fönster mot gata	2017	Skrapning och målning ink justering
El sanering Hobbyrum och Ateljén	2017	
Belysning i vinden	2017	
Ommålning och lagning av putsfasad	2014	
Injustering och kartläggning av fjärrvärme	2014 - 2015	Byte av ventiler och kärl med tillhörande asbestsanering Ateljén
Byte av 6 fönster i källarlokal	2014	
Ommålning av träfasad	2010	
Ommålning av putsfasad	2010	
Relining av stammar	2010	
El- armaturer	2006	Armaturer bytt i uppgångar och ovanför portar. Lågenergilampor används i dessa
Elstambyte	2006	Elsanering gemensamhetslokaler
Montering säkerhetsdörrar vindar samt källare	2004	
Montering säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	2002	Relining av stammar utförd feb 2010
Omputsning av fasad	1986	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Relining av bottenplatta	2020	
Laga putsfasad ut mot gatan	2020	Laga och snygga till skador i putsen
Hobbyrum	2021	Renovera och rusta upp
Laga putsfasad innergård	2021	Laga och snygga till skador i putsen
Fönster mot innergård	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/Telenor
Internet uppkopplingstyp	Fiber 100/100Mb
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB (uppsagt med avslut 2023)
EL	E-ON
Klotter	Klotterjägarna (uppsagt med avslut 2019)
Städning/Skottning	Göteborgs stad Park- och naturförvaltningen
Skadedjur	Anticimex (uppsagt med avslut 2020)
Städning	Fix Cleaning AB

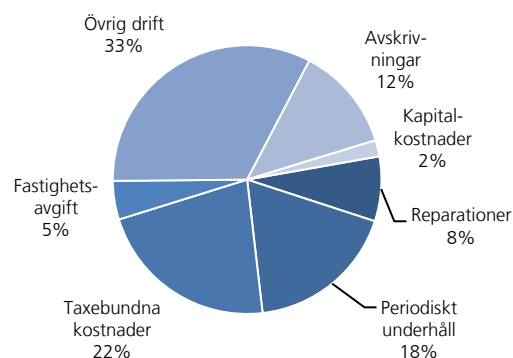
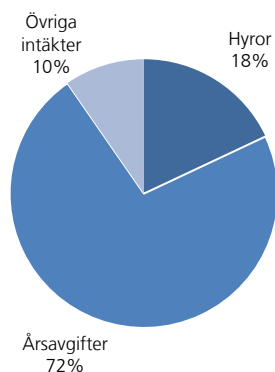
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>626 608</b>	<b>527 060</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 431 141	1 368 412
Finansiella intäkter	31	55
Minskning kortfristiga fordringar	66 593	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 746
	<b>1 497 765</b>	<b>1 388 213</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 243 919	1 186 763
Finansiella kostnader	29 049	48 444
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 206
Minskning av långfristiga skulder	52 252	52 252
Minskning av kortfristiga skulder	119 714	0
	<b>1 444 934</b>	<b>1 288 665</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>679 439</b>	<b>626 608</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>52 831</b>	<b>99 548</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 2019 har styrelsens delvis arbetat med följande aktiviteter:

- Påbörjat arbetet med urval av leverantör(er) för kommande arbete med bottenplatta.
- Påbörjat arbetet med urval av leverantör(er) för kommande arbete med reparation av fasad mot gata.
- Presenterat nya stadgar (enligt mönsterstadgar) med anledning av behovet av uppdatering, vilka har röstats igenom av föreningen.
- Gått igenom status på hyreskontrakt och gjort nödvändiga åtgärder för att säkerställa att föreningen får marknadsmissiga intäkter.
- Förhandlat om gruppavtal för bredband (ökad hastighet till lägre avgift).
- Påbörjat process med omläggning av befintligt lån.
- Genomgång och rensning av diverse service-avtal som ansetts onödiga.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	632	632	632	632
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	474	468	461	409
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 354	1 386	1 418	2 252
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	11	12	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	80	77	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	34	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	22	42	52
Soliditet (%)	70	68	68	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	-51	-108	135
Nettoomsättning (tkr)	1 375	1 359	1 355	1 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 747 m<sup>2</sup> bostäder och 434 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	1 472 513	0	0	1 472 513
Upplåtelseavgifter	4 352 416	0	0	4 352 416
Fond för yttre underhåll	1 156 817	257 900	-279 643	1 178 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 981 746</b>	<b>257 900</b>	<b>-279 643</b>	<b>7 003 489</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 369 328	-257 900	228 734	-1 340 162
Årets resultat	-24 269	-24 269	50 909	-50 909
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 393 597</b>	<b>-282 169</b>	<b>279 643</b>	<b>-1 391 071</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 588 149</b>	<b>-24 269</b>	<b>0</b>	<b>5 612 418</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-24 269
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 111 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 393 597</b>

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

263 122
<b>-1 130 475</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 374 932	1 359 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 209	9 158
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 431 141</b>	<b>1 368 412</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 063 876	-1 023 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 798	-97 901
Personalkostnader	Not 6	-83 245	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 473	-184 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 426 392</b>	<b>-1 370 932</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 749</b>	<b>-2 520</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 049	-48 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 018</b>	<b>-48 389</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-24 269</b>	<b>-50 909</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-24 269</b>	<b>-50 909</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 323 875	7 498 330
Maskiner	Not 9	12 695	20 713
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 336 570</b>	<b>7 519 043</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 339 370</b>	<b>7 521 843</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	682 344	694 990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>682 344</b>	<b>695 008</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		836	1 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>836</b>	<b>1 934</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>683 180</b>	<b>696 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 022 549</b>	<b>8 218 784</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 824 929	5 824 929
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 156 817	1 178 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 981 746</b>	<b>7 003 489</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 369 328	-1 340 162
Årets resultat		-24 269	-50 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 393 597</b>	<b>-1 391 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 588 149</b>	<b>5 612 418</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	2 216 809
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 216 809</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 216 809	52 252
Leverantörsskulder		82 173	125 666
Skatteskulder		563	75 782
Övriga skulder		5 173	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	129 682	130 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 434 400</b>	<b>389 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 022 549</b>	<b>8 218 784</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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	1 035 304	1 035 304
	Hyror bostäder	69 994	69 994
	Hyror lokaler	187 806	184 501
	Bredbandsintäkter	70 693	68 400
	Hysesrabatt	-4 873	0
	Gemensamhetslokal	225	1 082
	Avgift andrahandsuthyrning	15 806	0
	Öresutjämning	-22	-27
		<b>1 374 932</b>	<b>1 359 254</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättning	48 413	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 363	9 158
	Övriga intäkter	1 433	0
		<b>56 209</b>	<b>9 158</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	47 609	46 850
	Städning enligt beställning	9 990	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 455	9 875
	Myndighetstillsyn	6 670	0
	Gård	521	10 967
	Serviceavtal	8 835	21 425
	Förbrukningsmateriel	1 942	3 046
	Brandskydd	1 260	12 275
		<b>103 282</b>	<b>104 437</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 625
	Tvättstuga	2 457	6 606
	Källare	0	16 625
	Entré/trapphus	0	3 278
	Lås	2 819	6 892
	VVS	9 904	8 246
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 012	0
	Tak	0	9 875
	Mark/gård/utemiljö	5 031	0
	Skador/klotter/skadegörelse	28 667	6 751
	Vattenskada	49 861	0
		<b>112 751</b>	<b>59 898</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	279 643
	VVS	90 231	0
	Ventilation	149 125	0
	Elinstallationer	23 766	0
		<b>263 122</b>	<b>279 643</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 180	23 685
	Värme	170 269	175 472
	Vatten	72 547	65 257
	Sophämtning/renhållning	52 450	51 164
	Grovsopor	0	1 734
		<b>321 446</b>	<b>317 312</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 052	64 158
	Kabel-TV	54 274	53 077
	Bredband	72 593	73 351
		<b>194 919</b>	<b>190 586</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 356</b>	<b>71 276</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 063 876</b>	<b>1 023 152</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 725	1 838
	Tele- och datakommunikation	1 715	295
	Inkassering avgift/hyra	1 700	5 200
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 475	13 126
	Föreningskostnader	790	375
	Fritids- och trivselkostnader	1 181	782
	Förvaltningsarvode	55 278	53 593
	Administration	4 917	2 035
	Korttidsinventarier	6 849	6 813
	Konsultarvode	0	8 494
	Föreningsavgifter	500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
	OBS konto	2 214	0
		<b>96 798</b>	<b>97 901</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 345	50 000
	Sociala kostnader	19 900	15 710
		<b>83 245</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	55 118	55 118
	Förbättringar	119 337	119 337
	Maskiner	8 018	9 713
		<b>182 473</b>	<b>184 168</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 387 705	11 387 705
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 387 705</b>	<b>11 387 705</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 889 375	-3 714 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 455	-174 455
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 063 830</b>	<b>-3 889 375</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 323 875</b>	<b>7 498 330</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 659 477	1 659 477
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 372 000	13 972 000
	Taxeringsvärde mark	16 431 000	11 075 000
		<b>33 803 000</b>	<b>25 047 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 200 000	23 000 000
	Lokaler	1 603 000	2 047 000
		<b>33 803 000</b>	<b>25 047 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 172	97 172
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 172</b>	<b>97 172</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-76 459	-66 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 018	-9 714
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 477</b>	<b>-76 459</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>12 695</b>	<b>20 713</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 494	164 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 494</b>	<b>164 494</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 494	-164 494
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-164 494</b>	<b>-164 494</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	3 741	70 316
	Klientmedel hos SBC	678 603	624 674
		<b>682 344</b>	<b>694 990</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 178 560	1 151 910
	Reservering enligt stadgar	257 900	257 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-279 643	-231 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 156 817</b>	<b>1 178 560</b>



<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,600 %	1 027 204	1 038 076	2020-01-30
	SEB	1,180 %	1 189 605	1 230 985	2020-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 216 809</b>	<b>2 269 061</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 216 809	-52 252	
			<b>0</b>	<b>2 216 809</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 009 909 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 677 000	6 677 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	18 000	25 000
	Sociala avgifter	5 655	7 855
	Ränta	5 135	3 929
	Avgifter och hyror	100 892	93 900
		<b>129 682</b>	<b>130 684</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Anta nya stadgar som röstats igenom.
- Gå igenom och göra nödvändiga uppdateringar av underhållsplan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 6/5 2020



Sven Åke Andreas Hassler  
Ordförande



Filip Per Oskar Holmberg  
Ledamot



Elin Mikaela Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 - 2020



Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1  
Org.nr. 716445-0350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1 för år 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 31 december 2019 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.

#### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 maj 2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)