

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan i Kålltorp

769617-9956

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan i Kålltorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 -10
- Underskrifter	11

TBT

sm

Bl

LF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan i Kålltorp är lagfaren ägare till Göteborg Kålltorp 23:10 med adress Sanatoriegatan 8A och 8B i Göteborg. Fastigheten består av en byggnad med 10st lägenheter varav 2st är hyreslägenheter. I huset finns 8 lägenheter på 61kvm, 1 på 36kvm och 1 på 34kvm. Total fastighetsyta är 925.4kvm, varav bostadsyta 556kvm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och styrelsen har en ansvarsförsäkring.

Företaget har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens förvaltning sköts av Aktiv Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett spännande år i föreningens historia. Vi fortsätter vår plan och uppdaterar fastigheten i både stort och smått. Vi har i år anlagt ett ca 16 meter långt nytt spaljéstaket på baksidan i trädgården, på så sätt har vi stängt av mot ett servitut till grannfastigheten Sanatoriegatan 10. Därmed löste vi ett problem som har skavt grannsamverkan och alla parter är nu tillfreds. Vi har arbetat med att upprätta goda relationer och har nu en god grannsämja med alla kringliggande fastigheter och dess ägare.

Vi anlade dessutom en helt ny rabatt längs med spaljéstaketet i trädgården. Där planterades ett 20-tal olika bär och rabarbersorter som alla redan samma säsong kunde ta del av, nästa år kommer planteringen att ha rotat sig och leverera goda bär till stor och liten plockare. Vi ser fram emot det här. Under våren anlades en grillplats i trädgården med ett gott resultat. Kunde användas av alla vuxna vilket resulterade i ett antal grill stunder. Vi får ej grilla på balkongerna hos Brf SK.

Vi har haft två stycken obligatoriska "städdagar" med ett gott resultat. Många har varit med och arbetat både ute och inne. På våren anlades en grillplats, på hösten målades garage väggens långsida samt porten. De som ev ej kunnat närvara har tagit uppgift i efterhand.

Styrelsen har lagt ned mycket tid på att slimma våra utgifter, vi tittar på förbrukning av vatten, värme, el och sophantering. Vi har identifierat att onödig förbrukning av energi går åt, som att värma upp våra två trapphus genom att skruva upp radiatorer till högsta värmenivå. Sådant gör att kostnader rusar iväg helt i onödan. Vi kan dessutom bli betydligt bättre på att sortera våra sopor, ekonomiskt men framförallt en stor vinst för kommande generationer. Styrelsen har åter igen gjort flera förhandlingar till föreningens fördel ekonomiskt gent emot leverantörer i den rullande verksamheten. Styrelsen har haft god relation med banken i förberedelser gällande framtidsplanering för Brf SK och förhandlat om ny ränta på ett lån som varit låst till betydligt högre ränta vilket nu faller ut med en fantastisk effekt för vår ekonomi.

Vi har varit i kontakt med vår försäkringsmäklare och tillsammans tittat över våra försäkringar. Vi är helförsäkrade till en rimlig kostnad. Föreningen är tryggad för det som ev kan komma att hända. Vi har satsat en hel del på området "brandskydd" och installerat dörrstängare på de dörrar som går till vinden samt till källaren i båda trapphusen. Dessutom har vi sett över vårt brandskydd generellt och installerat brandvarnare på flera strategiska ställen. Arbetet är fortfarande under utveckling för fastigheten totalt.

Styrelsen har även granskat hur det dagliga underhållet lyckats, vi har hitintills delat på det ansvaret men vi ser nu att det systemet behöver ses över, därför påbörjas en upphandling av div sysslor som medlemmar hitintills ombesörjt själva till en ny lösning där vi kommer att köpa in div tjänster. Sysslor som trädgårdsarbete, häckklippning och snöskottning. Styrelsen se även att kanske föreningen kommer att köpa vissa städsysslor inomhus i framtiden.

Styrelsen ser det som sin uppgift att investera i sådant som kommer alla till nytta och glädje, sådant som förbättrar fastigheten. Vi lägger stor vikt vid tryggheten och stabiliteten i boendet.

Minimera bekymmer och osäkerhet. Vi anlitar Aktiv Redovisning AB för den löpande ekonomiska förvaltningen samt Revideco AB som revisor. Styrelsen är mycket nöjda med dessa samarbets partners.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan i Källtorp
769617-9956

Medlemsinformation

Föreningen har haft 11 medlemmar under året, föregående år också 11 medlemmar.

Inga överlåtelse har skett under året.

Styrelse:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Linda Falk	Ordförande/ledamot
Berth Uppgren	Sekreterare/ledamot
Thomas Hall	Kassör/ledamot
Eva-Marie Edvardsson	Suppleant
Revisor	Revideco AB/Jens Malm auktoriserad revisor

Årsmötet hölls den 16 juni 2019. Styrelsen har hållit 11 st protokollförda möten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	465	451	408	402
Resultat efter finansiella poster	-21	-116	-577	23
Soliditet %	55	56	56	61

JMK
TH LF or

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 279 120	257 099	-579 041	-115 827
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-115 827	115 827
Avsättning underhållsfond		30 237	-30 237	
Årets resultat				-20 748
Belopp vid årets utgång	6 279 120	287 336	-725 105	-20 748

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-725 105
Årets resultat	-20 748
<i>Summa</i>	<i>-745 853</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	42 600
Balanseras i ny räkning	-788 453
<i>Summa</i>	<i>-745 853</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

TEA
PUC LF

RESULTATRÄKNING

	1	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	464 707	451 047
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		464 707	451 047
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-278 104	-297 430
Övriga externa kostnader	4	-45 151	-81 392
Personalkostnader	5, 6	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-36 945	-35 098
Summa rörelsekostnader		-379 913	-433 633
Rörelseresultat		84 794	17 414
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-105 542	-133 241
Summa finansiella poster		-105 542	-133 241
Resultat efter finansiella poster		-20 748	-115 827
Resultat före skatt		-20 748	-115 827
Årets resultat		-20 748	-115 827

TJA
BLL LF

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 977 315	10 014 260
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 977 315	10 014 260
Summa anläggningstillgångar		9 977 315	10 014 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 005	24 939
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 005	24 939
<i>Kassa och bank</i>		505 104	479 247
Kassa och bank		505 104	479 247
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		532 109	504 186
SUMMA TILLGÅNGAR		10 509 424	10 518 446

70A
Bel LF

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 279 120	6 279 120
Underhållsfond		287 336	257 099
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 566 456	6 536 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-725 105	-579 041
Årets resultat		-20 748	-115 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-745 853	-694 868
Summa eget kapital		5 820 603	5 841 351
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 553 820	4 574 550
Summa långfristiga skulder		4 553 820	4 574 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 820	0
Leverantörsskulder		17 192	8 347
Skatteskulder		27 140	26 520
Övriga skulder		9 217	9 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	67 632	58 464
Summa kortfristiga skulder		135 001	102 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 509 424	10 518 446

TA
LF
Bl

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,57	178

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	294 556	286 812
Hyror bostäder	156 495	151 875
Övriga hyresintäkter	13 656	12 360
Summa	464 707	451 047

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
El för belysning	10 053	9 651
Digital TV	12 329	12 187
Vatten och avlopp	27 604	26 775
Fastighets skatt	13 770	13 370
Fjärrvärme	47 177	53 294
Trädgårdsskötsel	21 184	15 959
Förbrukningsinventarier	0	12 738
Förbrukningsmaterial	2 079	1 521
Reparation och underhåll	95 611	106 376
Försäkringar	15 889	14 184
Kontorsmaterial	599	690
Städning	1 262	677
Renhållning	6 372	6 417
Bredband	23 675	23 591
	500	0
Summa	278 104	297 430

TH
LF
Bill

	2019	2018
Not 4 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	15 664	12 188
Redovisningstjänster	24 597	46 501
Bankkostnader	1 765	1 639
Övriga externa tjänster	2 125	15 938
Övriga externa kostnader	1 000	1 366
Föreningsavgifter	0	3 760
Summa	45 151	81 392
Not 5 Personal		
Medelantalet anställda	0	0
Not 6 Personalkostnader		
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader för långfristiga skulder	105 313	132 960
Övriga räntekostnader	229	281
Summa	105 542	133 241
Not 8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 319 048	9 187 460
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	517 529
Försäljningar/utrangeringar	0	614 059
Utgående anskaffningsvärden	10 319 048	10 319 048
Ingående avskrivningar	-304 788	-269 690
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-36 945	-35 098
Utgående avskrivningar	-341 733	-304 788
Redovisat värde	9 977 315	10 014 260
Inga avskrivningar görs på mark.		
Restvärde		
Byggnad	6 139 813	5 045 170
Mark	3 837 502	3 837 502
Taxeringsvärde		
Totalt	14 200 000	10 079 000
Varav byggnad	6 400 000	5 200 000

LF
34

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
		3 153	3 077
	Kabel-TV avgift	6 071	5 924
	Bredband	17 781	15 938
	Försäkringspremie	27 005	24 939
	Summa		

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Skuldbelopp	Amortering	Slutbet datum	Skuldbelopp
	20191231			20181231
Stadshypotek ränta 1,89%	1000000	-	2020-09-30	1000000
Stadshypotek ränta 2,05%	1192750	-	2021-12-30	1192750
Stadshypotek ränta 1,24%	1374890	6910	2024-06-30	1381800
Stadshypotek ränta 1,72%	1000000	-	2022-10-30	1000000

Not 11 Skulder som avser flera poster

2019-12-31 2018-12-31

Företagets banklån som uppgår till 4,567,640kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 4 553 820 4 574 550

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 13 820 0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2019-12-31 2018-12-31

El	1 258	1 133
Vatten & avlopp	5 424	4 569
Värme	6 303	7 079
Övriga upplupna kostnader	26 510	26 576
Förutbetalda hyror och månadsavgifter	28 137	19 107
Summa	67 632	58 464

Not 13 Ställda säkerheter

20 19-12-31 2018-12-31

Fastighetsinteckningar	4 575 000	4 575 000
Summa ställda säkerheter	4 575 000	4 575 000

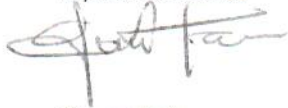
Handwritten signature

TOT
LF
BM

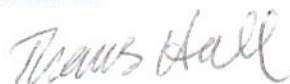
UNDERSKRIFTER

Göteborg 2020-06-27

Linda Falk
Styrelseordförande



Thomas Hall



Berth Uppgren



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2020
Revideco AB



Jens Malm
Auktoriserad revisor

TA
LF
BM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Sanatoriegatan Källtorp, org.nr 769617-9956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Sanatoriegatan Källtorp för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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

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

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

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

704
4F24

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brf Sanatoriegatan Kålltorp för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

LF TA
BLL

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

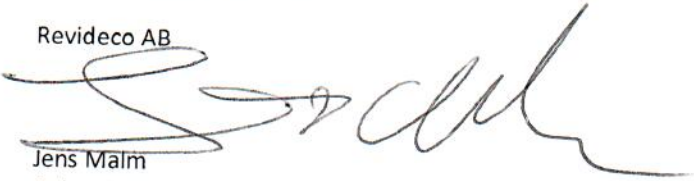
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 juni 2020

Revideco AB



Jens Malm

Auktoriserad revisor

TA
LF
JBL