



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lilla Drottningen



# 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 bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadrätt

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 underhållsplans.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på travan att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto: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 Lilla Drottningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- 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 länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

Eva Bredberg	Ordförande
Pia Lindorsson	Sekreterare
Johan Isacson	Kassör
Jan Fors	Ledamot
Dan Ahlqvist	Suppleant
Ali Habibi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförrda sammanträden.

##### Revisorer

Mikael Perstorper	Ordinarie Intern
Tommy Hjertonsson	Suppleant Intern

##### Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammankallande
--------------------	----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallgraven 2:9	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

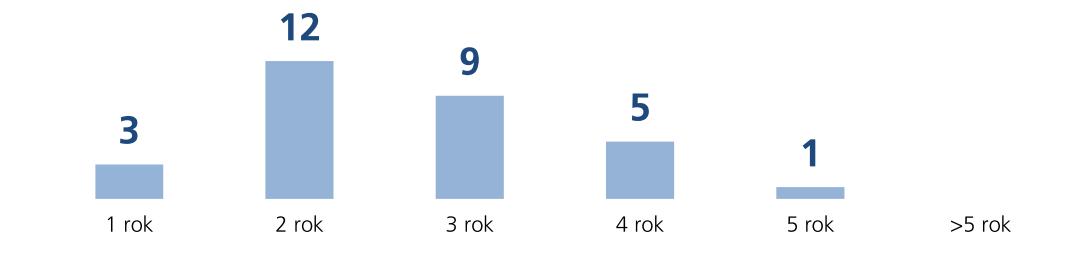
Fastigheterna värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m<sup>2</sup>, varav 2 360 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Källarförråd med gallergrindar med ingång från Lilla Drottninggatan. Dessa hyrs ut.
Trapphusförråd	Förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.
Föreningsförråd	Förråd för förvaring av föreningens material med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.
Medlemmarnas källarförråd	Källarförråd med galleravskilda utrymmen, 1 per lägenhet plus 2 extra som hyrs ut.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fönster mot innergården	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

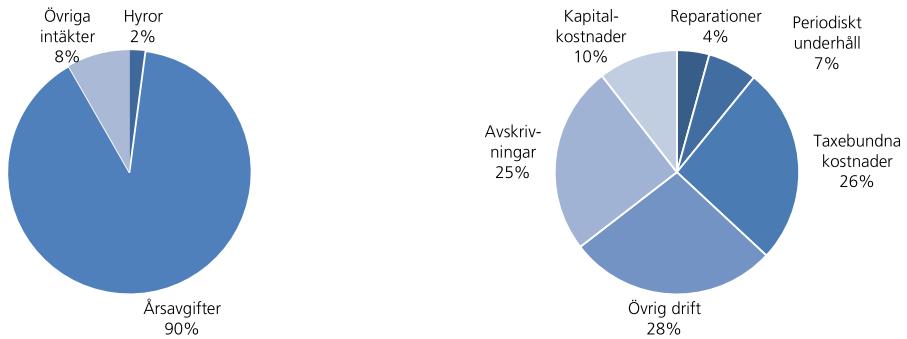
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC har skött föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Bank	SEB omgesörjer föreningens lån
Elektricitet	Svensk Naturenergi AB levererar elektricitet till föreningens allmänna utrymmen
Hissbesiktning	Dekra omgesörjer besiktning av föreningens hissar
Hissunderhåll	Vinga hiss omgesörjer underhåll av föreningens hissar
Försäkring	Trygg Hansa försäkrar föreningens fastigheter, styrelsens ansvar med mera
Klottersanering	Klotterjägarna omgesörjer sanering av klotter på fasader, skytar och dörrar
Rådgivning	Bostadsrättarna levererar rådgivningstjänster i bostadsrättsfrågor
Snöröjning	Göteborgs Stad omgesörjer snöröjning av trottoarer och ingångar
Avfallshantering	Renova AB omgesörjer hantering av föreningens avfall
Revisorstjänster	En intern revisor genomför revision av styrelsens arbete.
Bredband & TV	Com Hem levererar bredband och TV till samtliga hushåll i föreningen
Elinstallationer	Gamlestadens El omgesörjer underhåll av föreningens elinstallationer
Blomsterinstallationer	La Fleuriste omgesörjer hanteringen av föreningens blomsterinstallationer
Värme	E-gain levererar styrsystem till vår fjärrvärme.

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 581 819</b>	<b>1 770 058</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 516 812	3 018 956
Finansiella intäkter	34	134
Ökning av långfristiga skulder	0	3 410 000
	<b>1 516 846</b>	<b>6 429 090</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	927 105	6 352 479
Finansiella kostnader	150 943	232 834
Ökning av kortfristiga fordringar	104 749	0
Minskning av långfristiga skulder	90 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 986	32 017
	<b>1 316 783</b>	<b>6 617 330</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 781 882</b>	<b>1 581 819</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>200 063</b>	<b>-188 240</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 taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämmman den 14 juni 2020 valdes vår nya styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening, samtidigt som vi vill underhålla och utveckla den på bästa sätt för att säkra (och få en bra värdeökning på) vår gemensamma investering.

Under 2020 har styrelsen beslutat att byta förvaltare från SBC till Bredablick. Bredablick kommer att ha ansvar för både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen. Detta har lett till uppsagda avtal med SBC, Bostadsrätterna, vår fastighetsskötare Mikael Öberg samt vår städfirma, DSB.

Vi har även sagt upp avtalet med ComHem. Det löper dock inte ut förrän 31/12-2021. Bredablick kommer att göra en ny upphandling med ComHem under 2021.

Vi har bytt ut de rostiga brevlådorna till Lilla Drottninggatan 4A och 4 till nya från Svenskfastighetsboxar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrätsyta	576	576	576	576
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrätsyta	7 099	7 137	5 692	5 720
Elkostnad/m <sup>2</sup> totaltyta	9	12	12	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totaltyta	94	103	110	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totaltyta	22	18	18	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totaltyta	64	99	64	86
Soliditet (%)	80	80	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	-3 924	-185	-144
Nettoomsättning (tkr)	1 517	1 516	1 387	1 371

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	70 507 930	0	0	70 507 930
Fond för yttre underhåll	247 800	82 600	0	165 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>70 755 730</b>	<b>82 600</b>	<b>0</b>	<b>70 673 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 501 577	-82 600	-3 923 805	-495 172
Årets resultat	81 216	81 216	3 923 805	-3 923 805
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 420 360</b>	<b>-1 384</b>	<b>0</b>	<b>-4 418 977</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>66 335 370</b>	<b>81 216</b>	<b>0</b>	<b>66 254 153</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmande förfogande står följande medel:

årets resultat	81 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 418 977
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 420 360</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: <b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 420 360</b>
--	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 812	1 516 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 502 594
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 516 812</b>	<b>3 018 956</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-827 629	-6 107 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 476	-244 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 582	-357 582
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 284 687</b>	<b>-6 710 061</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>232 125</b>	<b>-3 691 105</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 943	-232 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 909</b>	<b>-232 700</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>81 216</b>	<b>-3 923 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 216</b>	<b>-3 923 805</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	81 341 170	81 698 752
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>81 341 170</b>	<b>81 698 752</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>81 341 170</b>	<b>81 698 752</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 886 631	1 575 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 886 658</b>	<b>1 576 025</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	5 821
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>5 821</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 886 658</b>	<b>1 581 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>83 227 828</b>	<b>83 280 597</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttrre underhåll	Not 10	247 800	165 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 755 730</b>	<b>70 673 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 501 577	-495 172
Årets resultat		81 216	-3 923 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 420 360</b>	<b>-4 418 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 335 370</b>	<b>66 254 153</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 662 500	16 752 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 662 500</b>	<b>16 752 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	90 000	90 000
Leverantörsskulder		23 118	46 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	116 840	137 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229 958</b>	<b>273 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 227 828</b>	<b>83 280 597</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 ytter underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till eventuellt ianspråktagande av fond för ytter 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
Hyror parkering	1 000	0
Hyror förråd	30 860	26 760
Bredbandsintäkter	126 000	126 000
Fakturerade kostnader	0	4 650
Öresutjämning	25	25
	<b>1 516 812</b>	<b>1 516 362</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	0	1 502 594 *

\*Wallenstam ersatte föreningen med 1.5 MSEK 2019 avsåg takarbeten.

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	27 842	27 652	
Fastighetsskötsel beställning	0	5 001	
Fastighetsskötsel gård beställning	14 025	24 619	
Städning entreprenad	29 643	39 618	
Städning enligt beställning	2 640	0	
Hissbesiktning	3 764	3 458	
Gemensamma utrymmen	18 713	0	
Gård	14 887	2 640	
Serviceavtal	21 852	21 793	
Förbrukningsmateriel	9 914	6 579	
	<b>143 279</b>	<b>131 359</b>	
<b>Reparationer</b>			
Gemensamma utrymmen	12 179	0	
Lås	5 030	7 780	
VVS	4 838	11 937	
Elinstallationer	9 026	22 999	
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 031	
Bredband	0	8 089	
Hiss	29 819	29 287	
Tak	0	6 625	
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 800	
	<b>60 892</b>	<b>97 548</b>	
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	93 660	0	
Tak	0	3 657 652	
Fasad	0	1 571 584	
Fönster	0	112 000	
	<b>93 660</b>	<b>5 341 236</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	22 278	28 348	
Värme	220 809	242 672	
Vatten	52 150	42 483	
Sophämtning/renhållning	80 125	76 053	
	<b>375 362</b>	<b>389 556</b>	
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring	38 746	35 876	
Tomträtsavgåld	0	1 360	
Kabel-TV	115 690	62 313	
Bredband	0	48 473	
	<b>154 436</b>	<b>148 022</b>	
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>827 629</b>	<b>6 107 721</b>	

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kreditupplysning	2 451	0	
Revisionsarvode extern revisor	0	21 250	
Föreningskostnader	832	6 435	
Styrelseomkostnader	22 257	15 965	
Fritids- och trivselkostnader	622	0	
Förvaltningsarvode	57 428	56 544	
Administration	5 130	1 750	
Konsultarvode	10 125	137 964	
Bostadsrätena Sverige Ek För	0	4 850	
OBS konto	631	0	
	<b>99 476</b>	<b>244 758</b>	

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad		357 582	357 582
		<b>357 582</b>	<b>357 582</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	83 907 930	83 907 930	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 907 930</b>	<b>83 907 930</b>	
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början	-2 209 178	-1 851 597	
Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-357 582	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 566 760</b>	<b>-2 209 178</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>81 341 170</b>	<b>81 698 752</b>	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876	
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000	
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000	
	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
Bostäder	77 000 000	77 000 000	
	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>	

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Klientmedel hos SBC	1 781 882	1 575 998	
Klientmedel hos Bredablick	104 749	0	
	<b>1 886 631</b>	<b>1 575 998</b>	

**Not 10** FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början	165 200	82 600
Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>247 800</b>	<b>165 200</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,610 %	4 252 500	4 342 500	2021-03-17
SEB	0,610 %	4 500 000	4 500 000	2021-03-17
SEB	0,830 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-28
SEB	0,830 %	1 500 000	1 500 000	2024-09-28
SEB	0,890 %	1 250 000	1 250 000	2024-07-28
SEB	0,890 %	3 250 000	3 250 000	2024-07-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 752 500</b>	<b>16 842 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
		<b>16 662 500</b>	<b>16 752 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 302 500 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

**2020-12-31**

16 842 500

**2019-12-31**

16 842 500

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta

**2020-12-31**

9 592

**2019-12-31**

15 587

Avgifter och hyror

107 248

121 518

**116 840**

**137 105**

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det planerade målningsarbetet av fönsterna mot gården har skjutits på till 2022.

---

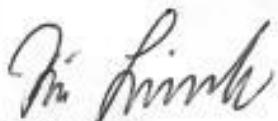
## Styrelsens underskrifter

---

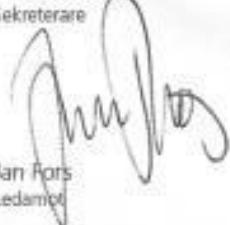
GÖTEBORG den 25/3 2021



Eva Bredberg  
Ordförande



Pia Lindorsson  
Sekreterare



Jan Fors  
Ledamot



Johan Isacson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2021



Mikael Perstorper  
Intern revisor

Till föreningsstämmman i BRF Lilla Drottningen

Org nr 769615-4108

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 för BRF Lilla Drottningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 mars 2020



Mikael Perstorper

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämmman. 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 föreningsstämmman 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 YTTRÉ 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/fastighetsintekningar 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 föreningsstämmman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplans 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)