



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

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

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göta

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- 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 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 1942-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Christiansson	Ordförande
Carl Jemteliuss	Kassör
Rasmus Thisner	Ledamot
Henrik Zetterberg	Ledamot

Anders Höjding	Suppleant
Håkan Skotte	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Christiansson och Henrik Zetterberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Johansson	Ordinarie Extern	Revisorshuset i Uppsala AB
Johan Grahn	Suppleant Extern	Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Daniel Davies
Lovisa Nordlund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 69:5	1942	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

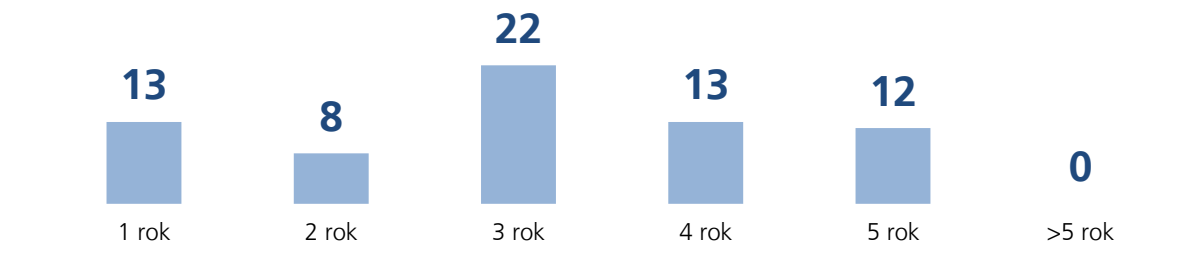
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 345 m², varav 4 345 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstugor

Kommentar

En med 4 maskiner, en med 1 maskin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av stuprör och dilationsfogar	2020	
Sotning öppna spisar	2020	
Lagning av tak vid "diltfog" pga vattenläckage	2020	
Radonmätning	2020	Genomförd utan anmärkning
Passersystem entréer	2020	
Renovering/byte av hissar	2020	1B och 3A
Renovering av tak	2019	
Pågående energideklaration med OVK-besiktning	2018 - 2019	
En grundlig besiktning av taket har genomförts 2018. Styrelsen tar nu in offerter på takrenovering	2018 - 2019	
lordningställande av det tidigare soprummet i källaren vid 1b för annan användning	2017	
Effektiva anordningar och åtgärder mot skadedjur	2017	
Nya armaturer vid portarna runt huset och vid hörnen mot gården	2017	
Renovering av bastu	2016	
Montering av avgasare för värmesystem (syre reduceras i vattnet)	2015	
Komlettering av 6 st sokkärl för bl a tidningar,plast.metall.glas och batterier	2015	
Injustering av värmesystem	2015	
Stamrensning av spillvattenledningar samt filmning av spillvattenledningar i bottenplatta	2015	
Ombyggnad och reparationer av hissar i 1A och 3B	2013	
Omputsning av fasad	2012	
Borttagning av skorsten ovan tak som använts vid kol och oljeeldning	2012	
Installation av EnReduce energieffektiviseringsåtgärd	2012 - 2013	
Rensning utvändiga brunnar	2011	
Spolning ledningar	2009	
Byte och målning fönster	2009	
Filmning avloppsledning bottenplatta	2009	
Målning källargolv	2009	
Byte av tvättmaskiner	2006 - 2020	byts eftervart
Renovering av trapphus	2003	
Elstambyte	1990 - 1991	
Nyinstallation hiss	1990	1A och 3B
Rörstambyte	1990 - 1991	
Omläggning av tak	1990 - 1991	
Grundförbättring, infiltrationsanläggning	1989 - 1990	
Nya balkonger	1989 - 1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt byte och renovering av hissar	2021	1B och 3 A
Byte av fönster och fönsterdörrar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Driftoptimering Energi	EnReduce
Hissar/Besiktning av hissar	Uppsala Lyftservice AB/ Inspecta
El, Fjärrvärme	Vattenfall AB
Felanmälan och larm	Securitas Jourmontör
Vatten,Sopor, avfall	Uppsala Vatten och Returpapperscentralen
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Försäkring	Länsförsäkringar
Passersystem	Certego
Hissinspektion	Kiwa Inspecta hissinspektion
Fastighetskötsel	SBC
Hushållssopor	Returpappercentralen
Försäkringsrådgivare	Bolander

Övrig information

Historik Luthagen

Namnet Luthagen avsåg i äldre tider beteshagar som tog vid bortom stadsgränsen, som då gick vid nuvarande Skolgatan och det finns omnämnt sedan 1671 på den s.k. Boomans karta över Uppsala, då som Luutehagen.

Namnet kom från en professor vid namn Olof Luth som ägde mark här på andra hälften av 1500-talet. Ännu på 1800-talets mitt fanns här endast ängar och hagar med betande kor och ett brett träsk med gungfly och tuvor vid Sturegatan.

På 1860-talet började emellertid bebyggelsen av området och 1880 kom en offentlig stadsplan av området till stånd. Det var då kvarteren gavs sina namn efter fornnordiska hjälte- och gudasagor eller personer.

Bostadsrättsföreningen Göta bildades 1943 och består av ett flerbostadshus i sex våningar (inkl källare och vind). Antalet medlemslägenheter är 68.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 671 123	1 892 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 795 706	3 285 090
Finansiella intäkter	52	30
Minskning kortfristiga fordringar	0	617 672
Ökning av långfristiga skulder	0	3 280 238
	2 795 758	7 183 030
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 957 532	2 606 274
Finansiella kostnader	146 435	150 729
Ökning av materiella anläggningstillgångar	823 051	3 555 404
Ökning av kortfristiga fordringar	29 004	0
Minskning av långfristiga skulder	350 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	508 770	91 767
	3 814 792	6 404 174

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 652 089

2 671 123

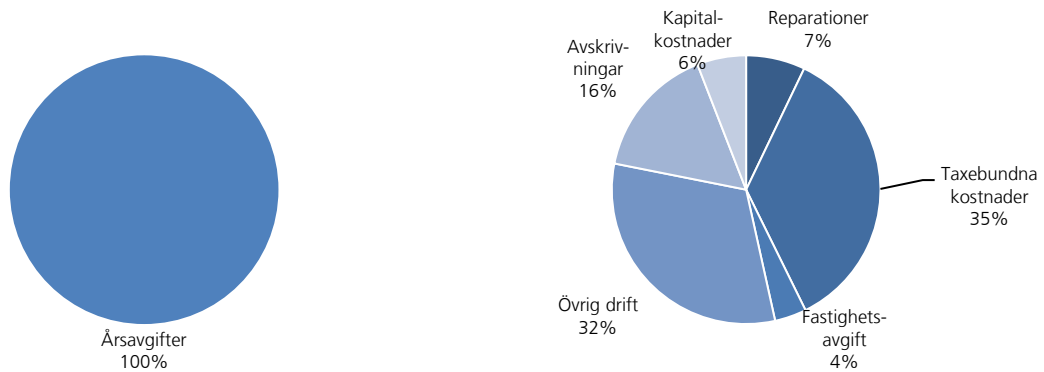
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 019 034

778 856

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning utförd utan anmärkning i fastigheten.

Nytt digitalt passersystem installerat med så kallade taggar samt porttelefon för att slippa använda koder för inpassering. Vi installerade även så kallade brytskydd på alla entrédörrar för att ytterligare öka säkerheten i fastigheten.

Byte av stuprör och dilationsfogar på fastigheten. Detta avslutade takreningen som i huvudsak genomfördes 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	642	642	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 159	3 239	2 484	2 535
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	129	126	130	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	37	32	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	35	30	57
Soliditet (%)	27	25	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	292	190	79	115
Nettoomsättning (tkr)	2 795	2 799	2 798	2 795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 345 m² bostäder.

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	179 450	0	0	179 450
Upplåtelseavgifter	2 384 100	0	0	2 384 100
Fond för yttre underhåll	3 407 028	231 000	-113 301	3 289 329
S:a bundet eget kapital	5 970 578	231 000	-113 301	5 852 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-995 921	-231 000	303 160	-1 068 081
Årets resultat	291 646	291 646	-189 859	189 859
S:a ansamlad förlust	-704 275	60 646	113 301	-878 222
S:a eget kapital	5 266 303	291 646	0	4 974 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	291 646
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-764 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 000
summa balanserat resultat	-704 275

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-704 275
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 795 226	2 799 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	485 866
Summa rörelseintäkter		2 795 706	3 285 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 700 411	-2 413 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 943	-132 103
Personalkostnader	Not 6	-92 178	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 145	-338 258
Summa rörelsekostnader		-2 357 677	-2 944 532
RÖRELSERESULTAT		438 029	340 558
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 435	-150 729
Summa finansiella poster		-146 383	-150 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		291 646	189 859
ÅRETS RESULTAT		291 646	189 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	17 637 374	17 151 433
Pågående byggnation	Not 9	0	101 351
Maskiner	Not 10	80 018	41 702
Summa materiella anläggningstillgångar		17 717 392	17 294 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 720 892	17 297 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 315
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 693 340	2 707 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 669	60 064
Summa kortfristiga fordringar		1 781 009	2 771 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 781 009	2 771 039
SUMMA TILLGÅNGAR		19 501 901	20 069 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 563 550	2 563 550
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 407 028	3 289 329
Summa bundet eget kapital		5 970 578	5 852 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-995 921	-1 068 081
Årets resultat		291 646	189 859
Summa fritt eget kapital		-704 275	-878 222
SUMMA EGET KAPITAL		5 266 303	4 974 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 374 100	10 514 100
Summa långfristiga skulder		13 374 100	10 514 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	350 000	3 560 000
Leverantörsskulder		129 280	703 767
Skatteskulder		3 584	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	378 634	316 453
Summa kortfristiga skulder		861 498	4 580 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 501 901	20 069 025

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 2

NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 791 218	2 791 218
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	8 000
Öresutjämnning	8	6
	2 795 226	2 799 224

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	485 206
	Övriga intäkter	480	660
		480	485 866
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	185 913	267 345
	Fastighetsskötsel beställning	19 343	32 908
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 730	2 888
	Snöröjning/sandning	0	4 061
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	66 381
	Hissbesiktning	13 447	7 719
	Myndighetstillsyn	0	5 590
	Gård	7 031	4 906
	Serviceavtal	32 855	28 921
	Förbrukningsmateriel	5 648	14 673
	Teleport/hissanläggning	9 091	5 448
	Störningsjour och larm	3 750	0
	Brandskydd	20 742	0
		303 550	440 841
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	797	8 556
	Brf Lägenheter	0	13 147
	Gemensamma utrymmen	41 734	0
	Tvättstuga	7 124	8 931
	Entré/trapphus	20 206	0
	Lås	2 499	5 275
	VVS	53 192	22 670
	Ventilation	0	16 235
	Elinstallationer	0	7 171
	Hiss	36 340	67 016
	Skador/klotter/skadegörelse	16 737	8 632
	Vattenskada	0	547 644
		178 629	705 277
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	11 250
	Tak	0	700
		0	11 950
	Taxebundna kostnader		
	El	82 035	82 673
	Värme	560 647	546 632
	Vatten	173 700	161 373
	Sophämtning/renhållning	73 949	82 450
		890 331	873 128
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 723	81 681
	Kabel-TV	151 982	204 676
	Bredband	7 024	1 872
		230 729	288 229
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 172	93 636
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 700 411	2 413 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 656	6 070
	Tele- och datakommunikation	7 927	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Föreningskostnader	1 138	21 439
	Fritids- och trivselkostnader	1 796	375
	Förvaltningsarvode	88 216	55 278
	Förvaltningsarvoden övriga	12 188	0
	Administration	4 059	1 732
	Korttidsinventarier	3 190	0
	Konsultarvode	30 913	39 129
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		164 943	132 103
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 950	46 500
	Sociala kostnader	16 228	14 610
		92 178	61 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	90 627	90 627
	Yttertak K3	56 795	4 733
	Fasader/balkonger K3	39 550	34 931
	Fönster/dörrar och portar K3	26 607	22 123
	Stomkomplettering förening K3	37 260	37 260
	Stamledningar VA K3	23 287	23 287
	Värmesystem K3	37 260	37 260
	Luftbehandlingssystem K3	8 151	8 151
	Fastighetsel inkl. svagström K3	39 589	39 589
	Hissar K3	4 387	13 308
	Utemiljö allmänt K3	22 356	22 356
	Maskiner K3	14 275	4 634
		400 145	338 258

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 799 155	23 391 438
	Nyanskaffningar	871 811	3 407 717
	Utgående anskaffningsvärde	27 670 966	26 799 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 647 722	-9 314 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 870	-333 624
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 033 592	-9 647 723
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 637 374	17 151 433
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 000	104 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	101 351
		0	101 351
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 336	0
	Nyanskaffningar	52 591	46 336
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 927	46 336
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 634	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 275	-4 634
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 909	-4 634
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 018	41 702
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	36 537	36 537		
	Klientmedel hos SBC	1 271 142	2 290 176		
	Placeringskonto hos SBC	380 947	380 947		
	Fordringar kreditfakturor	4 714	0		
		1 693 340	2 707 660		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	14 345	0		
	Handelsbanken låneavi dubbelinbet	0	60 064		
	Vatten	17 743	0		
	Bredband	624	0		
	Kabel-TV	50 805	0		
	Sophämtning	4 152	0		
		87 669	60 064		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	3 289 329	3 100 439		
	Reservering enligt stadgar	231 000	231 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 301	-42 110		
	Vid årets slut	3 407 028	3 289 329		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	0,950 %	5 283 000	5 283 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,310 %	4 881 100	5 231 100	2022-09-01
	Handelsbanken	0,750 %	3 560 000	3 560 000	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 724 100	14 074 100	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-3 560 000	
			13 374 100	10 514 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 974 100 kr.

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 188 000	24 188 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	4 231	0
	Värme	63 917	0
	Arvoden	47 950	46 500
	Sociala avgifter	15 066	14 610
	Ränta	9 333	18 294
	Avgifter och hyror	238 137	237 049
		378 634	316 453

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

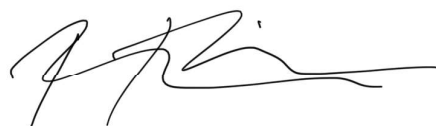
UPPSALA den 18,5 2021



Jan Christiansson
Ordförande



Carl Jemtelius
Kassör



Rasmus Thisner
Ledamot



Henrik Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

DocuSigned by:

Mats Johansson

27275A1F251847B...
Mats Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göta
Org.nr 717600-0714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göta för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Göta för räkenskapsåret 2020 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 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.

REVISORS Huset

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 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 maj 2021



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 791 000	2 791 218	2 791 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 000	0
Öresutjämning	0	8	0
Övriga intäkter	0	480	0
	2 791 000	2 795 706	2 791 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-279 000	-185 913	-247 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-19 343	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-5 730	-8 000
Hissbesiktning	-9 000	-13 447	-16 000
Myndighetstillsyn	-6 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-7 031	-1 000
Serviceavtal	-31 000	-32 855	-22 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-5 648	-4 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-9 091	-6 000
Störningsjour och larm	0	-3 750	-5 000
Brandskydd	-12 500	-20 742	0
	-387 500	-303 550	-335 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-211 000	-797	-235 000
Gemensamma utrymmen	0	-41 734	0
Tvättstuga	0	-7 124	0
Entré/trapphus	0	-20 206	0
Lås	0	-2 499	0
VVS	0	-53 192	0
Hiss	0	-36 340	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 737	0
	-211 000	-178 629	-235 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-215 000
Källare	-37 500	0	0
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Lås	-45 000	0	0
Hiss	-410 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-37 500	0	0
	-540 000	0	-215 000
Taxebundna kostnader			
El	-87 000	-82 035	-83 000
Värme	-569 000	-560 647	-588 000
Vatten	-162 000	-173 700	-139 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-73 949	-89 000
	-904 000	-890 331	-899 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-71 723	-84 000
Kabel-TV	-210 000	-151 982	-208 000
Bredband	-7 600	-7 024	-6 000
	-302 600	-230 729	-298 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-97 172	-93 697
	-94 000	-97 172	-93 697

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-7 656	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	-7 927	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Föreningskostnader	-22 000	-1 138	-36 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 796	-1 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-88 216	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-12 188	0
Administration	-3 000	-4 059	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 190	0
Konsultarvode	0	-30 913	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 510	-7 000
	-99 000	-164 943	-112 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-70 950	-69 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-5 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-16 228	-24 000
	-93 000	-92 178	-96 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-349 000
Stomme och grund K3	-91 000	-90 627	0
Yttertak K3	0	-56 795	0
Fasader/balkonger K3	-45 000	-39 550	0
Fönster/dörrar och portar K3	-32 000	-26 607	0
Stomkomplettering förening K3	-38 000	-37 260	0
Stamledningar VA K3	-24 000	-23 287	0
Värmesystem K3	-38 000	-37 260	0
Luftbehandlingsystem K3	-9 000	-8 151	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-40 000	-39 589	0
Hissar K3	0	-4 387	0
Utemiljö allmänt K3	-23 000	-22 356	0
Maskiner	-27 000	-14 275	0
	-367 000	-400 145	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 998 100	-2 357 677	-2 632 697
RÖRELSERESULTAT	-207 100	438 029	158 303
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-156 000	-146 435	-156 000
	-156 000	-146 383	-156 000
RESULTAT	-363 100	291 646	2 303

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