

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Banérsgatan 14

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 2013 och 2042.
- Under 2020 kommer föreningen bygga 16 balkonger, 12 större samt 4 mindre på bottenplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen amorterar för närvarande på ett lån. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas i och med balkongbygget. Avgiftshöjningen blir 200 kr/månad för de större balkongerna och 100 kr/månad för de mindre balkongerna.

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 2001-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 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

| | |
|---------------------------------|---------|
| Jacob Alexander Berndes | Ledamot |
| Jesper Leo Tobias Göransson | Ledamot |
| Erik Johan Kristoffer Kwarnmark | Ledamot |
| Jakob Olof Molin | Ledamot |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Lars Jonas Markus Andersson | Suppleant |
| Jesper Andreas Lundborg | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|-------------------------|
| Emil Berglund | Ordinarie Extern | Moore Stephens Ranby AB |
|---------------|------------------|-------------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| GAMLESTADEN 9:17 | 2001 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 - 1929 och består av 1 flerbostadshus.

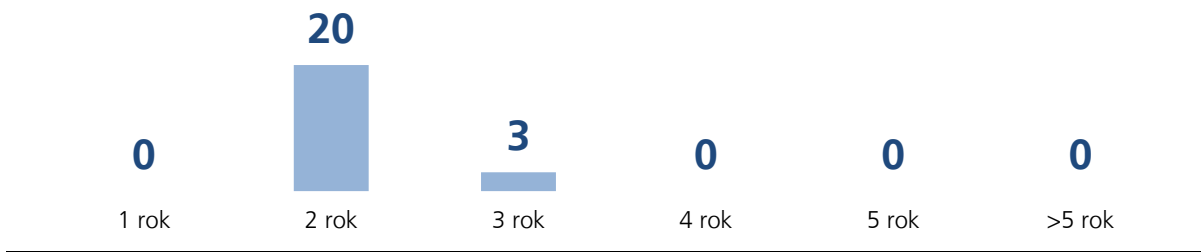
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 299 m², varav 1 299 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

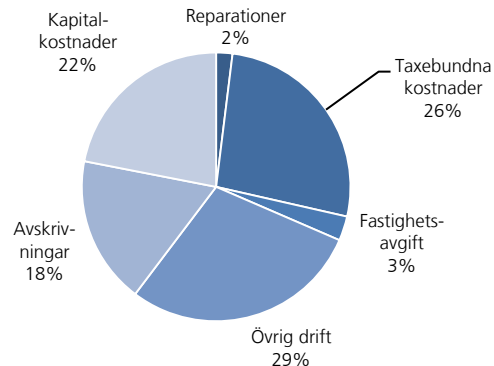
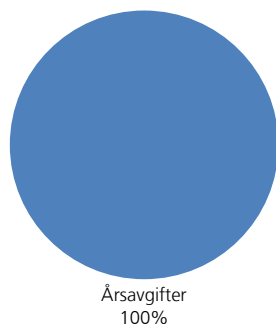
| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|----------------------------------|--|
| Belysning på innergården har underhållts. Numera fungerar all utebelysning under kvällstid. | 2019 | |
| OVK | 2019 - 2020 | Underhåll av ventilation |
| El innergård | 2019 | Kompletteras under året |
| Byte av tvättmaskin i tvättstugan | 2018 | Den gamla behövde bytas ut |
| Insättning av sensorer i trappuppgångar | 2018 | |
| Byte termostatventiler samt injustering av värmesystemet | 2016 | |
| Ombyggnad värmedistribution källare | 2016 - 2017 | Inkluderar asbestsanering på rör. |
| Portkod och grind mot gata | 2015 | |
| Renovering av fönster | 2015 | |
| Precisionsavvägning av grund | 2015 | |
| Byte tak | 2015 | |
| Utbyte av fjärrvärmecentral | 2014 | Gjordes utan kostnad av Göteborgs Energi AB |
| Precisionsavvägning av grund | 2014 | Andra avvägningen |
| Takundersökning | 2013 | Stort renoveringsbehov av tak |
| Komplettering snörasskydd | 2013 | |
| Precisionsavvägning av grund | 2013 | Montage och första avvägning gjort, utförs sedan årligen för att mäta förändringar |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av entreport | 2019 | |
| Byte av 3 dräneringspumpar | 2020 | Se över spillvatten samtidigt |
| Förvaltning | | |
| Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal. | | |
| Avtal | Leverantör | |
| Ekonomisk Förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum | |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 188 773 | 1 045 136 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 104 597 | 1 112 802 |
| Finansiella intäkter | 78 | 71 |
| Ökning av långfristiga skulder | 1 990 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 15 648 | 0 |
| | 3 110 323 | 1 112 873 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 639 391 | 657 550 |
| Finansiella kostnader | 232 821 | 274 795 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 503 | 1 084 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 35 807 |
| | 872 715 | 969 236 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 426 381 | 1 188 773 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 2 237 608 | 143 637 |

*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 slutet av våren 2020 kommer 16 balkonger att byggas, 12 större och 4 mindre på bottenplan. Detta kommer att medföra en avgiftshöjning om 200 kr/månad för de större balkongerna och 100 kr/månad för de mindre balkongerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 844 | 844 | 844 | 844 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 538 | 8 006 | 8 006 | 8 006 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 41 | 27 | 29 | 14 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 107 | 119 | 119 | 119 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 38 | 37 | 37 | 37 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 179 | 212 | 210 | 213 |
| Soliditet (%) | 37 | 41 | 41 | 41 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 44 | -8 | -7 | -734 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 096 | 1 096 | 1 096 | 1 096 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 299 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 | 9 998 000 | 0 | 0 | 9 998 000 |
| Upplåtelseavgifter | 868 000 | 0 | 0 | 868 000 |
| Fond för yttre underhåll | 758 001 | 252 667 | 0 | 505 334 |
| S:a bundet eget kapital | 11 624 001 | 252 667 | 0 | 11 371 334 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 348 530 | -252 667 | -8 241 | -4 087 622 |
| Årets resultat | 43 693 | 43 693 | 8 241 | -8 241 |
| S:a ansamlad förlust | -4 304 837 | -208 974 | 0 | -4 095 863 |
| S:a eget kapital | 7 319 164 | 43 693 | 0 | 7 275 471 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 43 693 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 095 863 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -252 667 |
| summa balanserat resultat | -4 304 837 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -4 304 837 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 095 852 | 1 095 851 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 745 | 16 951 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 104 597 | 1 112 802 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -462 885 | -550 333 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -143 656 | -80 933 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 851 | -26 284 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -188 770 | -188 770 |
| Summa rörelsekostnader | | -828 161 | -846 320 |
| RÖRELSERESULTAT | | 276 436 | 266 483 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 78 | 71 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -232 821 | -274 795 |
| Summa finansiella poster | | -232 743 | -274 724 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 43 693 | -8 241 |
| ÅRETS RESULTAT | | 43 693 | -8 241 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 16 452 298 | 16 641 068 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 16 452 298 | 16 641 068 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 16 452 298 | 16 641 068 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 3 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 927 365 | 638 004 |
| Summa kortfristiga fordringar | 927 365 | 638 007 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 2 531 899 | 583 147 |
| Summa kassa och bank | 2 531 899 | 583 147 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 459 264 | 1 221 153 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 19 911 562 | 17 862 221 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 866 000 | 10 866 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 758 001 | 505 334 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 624 001 | 11 371 334 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 348 530 | -4 087 622 |
| Årets resultat | | 43 693 | -8 241 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 304 837 | -4 095 863 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 319 164 | 7 275 471 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 0 | 10 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 10 400 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 12 390 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 21 866 | 23 698 |
| Skatteskulder | | 63 462 | 63 076 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 117 070 | 99 976 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 592 398 | 186 750 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 911 562 | 17 862 221 |

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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Tak | 30 år | 30 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 095 877 | 1 095 877 |
| Öresutjämning | -25 | -26 |
| | 1 095 852 | 1 095 851 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 8 745 | 16 951 |
| | 8 745 | 16 951 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 24 630 | 23 940 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 235 | 3 203 |
| | Fordon | 1 100 | 0 |
| | | 27 965 | 27 143 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 6 983 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 61 157 |
| | Källare | 0 | 50 126 |
| | Lås | 511 | 0 |
| | Elinstallationer | 13 163 | 6 250 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 14 928 |
| | | 20 657 | 132 461 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 53 551 | 34 828 |
| | Värme | 138 679 | 154 932 |
| | Vatten | 48 851 | 48 359 |
| | Sophämtning/renhållning | 38 307 | 25 152 |
| | Grovsopor | 2 560 | 0 |
| | | 281 948 | 263 271 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 34 256 | 29 904 |
| | Kabel-TV | 66 388 | 65 763 |
| | | 100 644 | 95 667 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 31 671 | 31 791 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 462 885 | 550 333 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Kreditupplysning | 2 431 | 612 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 3 115 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 500 | 17 500 |
| | Föreningskostnader | 1 156 | 11 938 |
| | Förvaltningsarvode | 35 334 | 34 256 |
| | Administration | 49 010 | 8 137 |
| | Konsultarvode | 37 375 | 5 375 |
| | | 143 656 | 80 933 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 24 998 | 20 000 |
| | Sociala kostnader | 7 853 | 6 284 |
| | | 32 851 | 26 284 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 159 781 | 159 781 |
| | Förbättringar | 28 988 | 28 988 |
| | | 188 770 | 188 770 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 19 533 300 | 19 533 300 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 19 533 300 | 19 533 300 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 892 232 | -2 703 462 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -188 770 | -188 770 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 081 002 | -2 892 232 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 16 452 298 | 16 641 068 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 838 139 | 2 838 139 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 12 800 000 | 11 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 9 400 000 | 4 763 000 |
| | | 22 200 000 | 15 763 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 22 200 000 | 15 659 000 |
| | Lokaler | 0 | 104 000 |
| | | 22 200 000 | 15 763 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 32 883 | 32 377 |
| | Klientmedel hos SBC | 894 482 | 605 627 |
| | | 927 365 | 638 004 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 505 334 | 252 667 |
| | Reservering enligt stadgar | 252 667 | 252 667 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 758 001 | 505 334 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 0,926 % | 2 200 000 | 2 200 000 | 2020-07-20 |
| Nordea | 0,880 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2020-07-02 |
| Nordea | 1,030 % | 2 200 000 | 2 200 000 | 2020-11-09 |
| Nordea | 1,030 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2020-11-09 |
| Nordea | 1,020 % | 1 990 000 | 0 | 2020-06-15 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 12 390 000 | 10 400 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -12 390 000 | 0 | |
| | | 0 | 10 400 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 290 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 400 000 | 10 400 000 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 20 000 | 20 000 |
| Sociala avgifter | 6 284 | 6 284 |
| Ränta | 18 728 | 4 532 |
| Avgifter och hyror | 72 058 | 69 160 |
| | 117 070 | 99 976 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongprojektet fortskrider och i skrivandets stund upprättas projektritningar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 13 / 4 - 2020



Jacob Alexander Berndes
Ledamot



Jesper Leo Tobias Göransson
Ledamot



Erik Johan Kristoffer Kvarnmark
Ledamot



Jakob Olof Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banérsgatan 14

Org.nr 769607-2250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banérsgatan 14 för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 revisions sed 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 Banérsgratan 14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

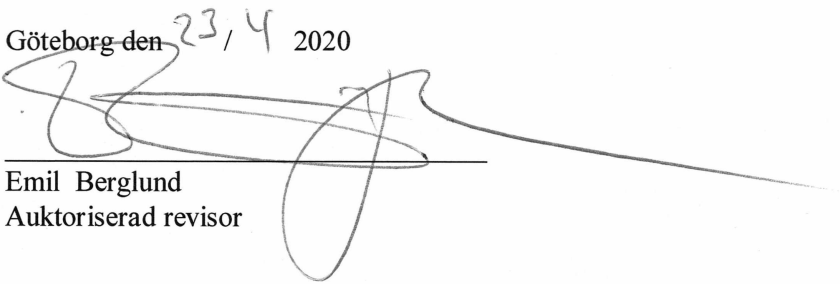
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 23/4 2020


Emil Berglund
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