



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.

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 om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolumbus

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 2013 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26 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

Per Fredrik Olmo Larsson	Ordförande
Karl Jonas Reidar Hannestad	Ledamot
Pär Michael Larsson	Ledamot
Karl Fredrik Gunnar Lewerth	Ledamot
Linda Christina Liljeblad	Ledamot
Per Martin Lars Ohlin	Ledamot
Karl Daniel Tolergård	Ledamot

Helena Maria Kästel	Suppleant
Carl Jacob Lingefjärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson
Jimmy Olsson
Marianne Burlin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Jenny-Maria Ericsson-Deogan
Ingegerd Green
Tomas Sjögren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 306:16	1980	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

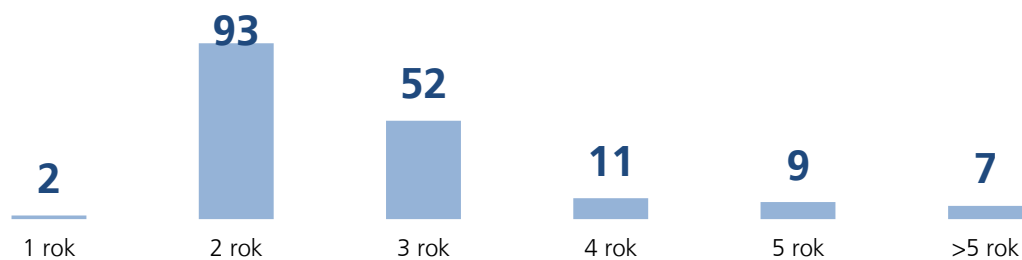
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 112 m², varav 12 839 m² utgör lägenhetsyta och 273 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 174 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	135 m ²	3 år
Bokhandel	138 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övernattninglägenhet stor	4 sängplatser, kokvrå, dusch och toalett
Övernattninglägenhet liten	2 sängplatser, dusch och toalett
Gym	
Tvättstugor 6 st	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining avlopp	2020	
Inköp digitalt bokningssystem för tvättstuga m.m	2020	
Målning av gym	2018	
Målning av tvättstugor	2018	
Renovering Bastuavd	2015 - 2016	
Byte av låssystem	2015	
Renovering av trapphus	2013	
Gårdsrenovering & dränering	2009 - 2013	
Renovering av trapphus	2003 - 2004	
Fasad & Takmålning	2003 - 2019	Löpande enl plan
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Omläggning av tak	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad- & Takmålning	2020 - 2025	Fortsatt enl plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	A3
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Vicevärden/Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	Com Hem

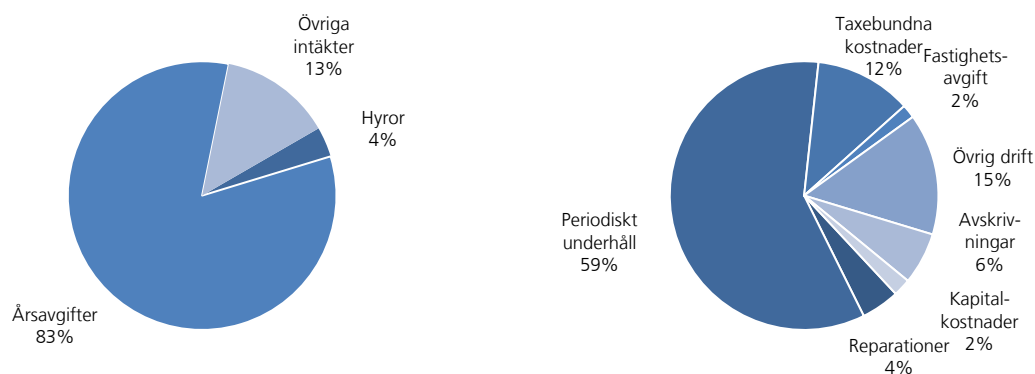
Föreningens ekonomi

Två lån på vardera 3 mkr togs under räkenskapsåret för finansiering gällande relining av avloppssystem.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 185 674	6 467 604
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 025 987	9 148 604
Finansiella intäkter	195	398
Minskning kortfristiga fordringar	7 242	21 206
Medlemsinsatser	0	142 500
Ökning av långfristiga skulder	4 331 700	0
	13 365 124	9 312 708
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 343 783	6 584 121
Finansiella kostnader	353 257	318 615
Ökning av materiella anläggningstillgångar	653 025	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 668 300
Minskning av kortfristiga skulder	104 168	23 602
	16 454 233	8 594 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 096 564	7 185 674
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 089 109	718 069

*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

Relining av avloppssystem i hela fastigheten. Arbetet utfördes av Tubus AB under jan - dec 2020.

Inköp och montering av digitalt bokningssystem för tvättstugor, gym, bastu, samt kodbrickor till entréer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 174 st
Överlåtelse under året: 29 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273

Tillkommande medlemmar: 59

Avgående medlemmar: 55

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 277

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	578	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 196	1 003	1 464	1 710
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 993	1 655	1 893	2 031
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	89	97	110	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	24	27	35
Soliditet (%)	38	52	48	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 723	1 211	1 534	1 761
Nettoomsättning (tkr)	8 922	8 935	9 000	9 039

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 12 839 m² bostäder och 273 m² lokaler.

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	5 247 517	0	0	5 247 517
Upplåtelseavgifter	1 463 691	0	0	1 463 691
Fond för yttre underhåll	11 367 440	1 800 000	-1 314 612	10 882 052
S:a bundet eget kapital	18 078 648	1 800 000	-1 314 612	17 593 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 054 007	-1 800 000	2 525 480	5 328 528
Årets resultat	-7 722 581	-7 722 581	-1 210 868	1 210 868
S:a ansamlad förlust	-1 668 574	-9 522 581	1 314 612	6 539 395
S:a eget kapital	16 410 074	-7 722 581	0	24 132 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 722 581
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 854 007
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 800 000
summa balanserat resultat	-1 668 574

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

9 880 767
8 212 193

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	8 921 666	8 934 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 321	213 861
Summa rörelseintäkter		9 025 987	9 148 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 982 861	-5 124 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 062	-536 695
Personalkostnader	Not 6	-914 860	-923 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 051 723	-1 035 398
Summa rörelsekostnader		-16 395 506	-7 619 519
RÖRELSERESULTAT		-7 369 519	1 529 085
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 257	-318 615
Summa finansiella poster		-353 062	-318 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 722 581	1 210 868
ÅRETS RESULTAT		-7 722 581	1 210 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	38 601 703	39 000 401
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 601 703	39 000 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 606 703	39 005 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 446	65 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 634 096	7 719 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10 680	16 600
Summa kortfristiga fordringar		4 705 222	7 801 574
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		349	349
Summa kassa och bank		349	349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 705 571	7 801 923
SUMMA TILLGÅNGAR		43 312 274	46 807 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 711 208	6 711 208
Fond för yttre underhåll	Not 14	11 367 440	10 882 052
Summa bundet eget kapital		18 078 648	17 593 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 054 007	5 328 528
Årets resultat		-7 722 581	1 210 868
Summa fritt eget kapital		-1 668 574	6 539 395
SUMMA EGET KAPITAL		16 410 074	24 132 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 792 925	19 585 799
Summa långfristiga skulder		11 792 925	19 585 799
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 792 874	1 668 300
Leverantörsskulder		287 576	452 535
Skatteskulder		34 173	23 639
Övriga skulder		117 880	117 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	876 772	827 278
Summa kortfristiga skulder		15 109 275	3 088 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 312 274	46 807 324

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	2020	2019
Byggnader	67	67
Miljöförbättringar	50	50
Passagesystem	20	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 200 942	7 196 889
Årsavgifter - Kapital	282 220	226 556
Hyror lokaler	326 476	273 944
Hysesrabatt	-128 689	-38 167
Värmeintäkter	1 192 151	1 195 688
Gästlägenhet	48 560	79 820
Öresutjämning	6	13
	8 921 666	8 934 743

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	95 162
Extra statligt stöd	20 964	0
Försäkringsersättning	61 198	101 761
Återbäring försäkringsbolag	20 903	16 938
Övriga intäkter	1 256	0
	104 321	213 861

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 388	0
	Snöröjning/sandning	24 876	24 876
	Sotning	0	2 984
	Gemensamma utrymmen	36 227	1 858
	Garage/parkering	8 591	8 965
	Gård	62 051	70 625
	Serviceavtal	29 351	22 549
	Förbrukningsmateriel	42 618	40 683
	Brandskydd	75 120	20 779
	Fordon	0	199
		300 221	193 517
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	119 644	54 366
	Hyreslägenheter	0	20 199
	Brf Lägenheter	4 375	4 000
	Lokaler	0	40 953
	Gemensamma utrymmen	1 500	24 825
	Tvättstuga	26 268	12 934
	Källare	20 964	0
	Bastu/pool	3 433	0
	Entré/trapphus	19 016	16 079
	Lås	12 155	18 164
	VVS	172 165	45 417
	Värmeanläggning/undercentral	17 239	5 264
	Ventilation	19 800	2 198
	Elinstallationer	22 611	31 254
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	109 606	1 150
	Bredband	0	4 558
	Tak	41 874	133 196
	Fasad	52 620	279 544
	Fönster	39 085	48 945
	Mark/gård/utemiljö	53 388	17 995
	Skador/klotter/skadegörelse	36 059	74 814
	Vattenskada	4 000	174 688
		775 801	1 010 543
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	1 881 228	1 214 081
	Tvättstuga	11 084	0
	Vind	114 000	0
	Entré/trapphus	0	23 047
	VVS	7 599 856	77 484
	Elinstallationer	77 588	0
	Tak	73 500	0
	Fasad	41 011	0
	Mark/gård/utemiljö	82 500	0
		9 880 767	1 314 612
Taxebundna kostnader			
	El	120 179	117 687
	Värme	1 172 845	1 267 055
	Vatten	359 026	315 841
	Sophämtning/renhållning	279 587	276 203
	Grovsopor	26 612	24 102
		1 958 249	2 000 888

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	246 438	93 921
	Självrisk	23 600	0
	Kabel-TV	134 521	132 959
	Bredband	389 448	113 128
		794 007	340 008
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	273 816	264 768
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 982 861	5 124 336

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	12 865	10 363
	Medlemsinformation	830	0
	Tele- och datakommunikation	15 794	20 110
	Juridiska åtgärder	11 172	17 188
	Inkassering avgift/hyra	4 050	4 675
	Hysesförluster	716	105 396
	Revisionsarvode extern revisor	23 250	22 625
	Föreningskostnader	6 142	26 984
	Styrelseomkostnader	2 823	4 477
	Fritids- och trivselkostnader	15 415	3 788
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	160 376	157 938
	Förvaltningsarvodena övriga	1 138	0
	Administration	14 261	16 548
	Korttidsinventarier	26 873	73 711
	Konsultarvode	142 994	66 772
	Tidningar facklitteratur	6 120	6 120
		446 062	536 695

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	249 130	254 610
	Löner	441 949	427 103
	Kostnadsersättningar	1 935	2 516
	Sociala kostnader	218 817	233 987
	Övriga personalkostnader	3 030	4 875
		914 860	923 091

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	886 848	886 848
	Förbättringar	164 875	148 549
		1 051 723	1 035 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 214 690	72 214 690
	Nyanskaffningar	653 025	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 867 715	72 214 690
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 214 289	-32 178 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 051 723	-1 035 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 266 012	-33 214 289
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 601 703	39 000 401
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 818 000	153 818 000
	Taxeringsvärde mark	176 699 000	176 699 000
		330 517 000	330 517 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	328 000 000	328 000 000
	Lokaler	2 517 000	2 517 000
		330 517 000	330 517 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 521	24 521
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 521	24 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 521	-24 521
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 521	-24 521
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 625	28 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 625	28 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 625	-28 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 625	-28 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	537 878	532 580
	Klientmedel hos SBC	4 096 215	7 185 325
	Inkasso	3	2
	Fordringar kreditfakturer	0	1 351
		4 634 096	7 719 258
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen intäkt gästlägenhet	10 680	16 600
		10 680	16 600
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	10 882 052	10 441 315
	Reservering enligt stadgar	1 800 000	1 800 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt underhållsplan	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 314 612	-1 359 263
	Vid årets slut	11 367 440	10 882 052

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,820 %	3 000 000	0	2021-04-15
SBAB	0,790 %	3 000 000	0	2021-05-14
Handelsbanken	1,000 %	736 250	813 750	2021-03-01
SBAB	1,760 %	4 530 000	4 650 000	2022-12-09
SBAB	1,130 %	2 221 593	2 461 593	2024-05-10
SBAB	1,790 %	2 466 385	2 886 385	2021-04-16
SBAB	0,960 %	3 581 939	3 821 939	2021-01-21
SBAB	1,100 %	3 912 466	4 272 466	2025-05-09
SBAB	1,410 %	2 137 166	2 347 966	2023-05-10
Summa skulder till kreditinstitut		25 585 799	21 254 099	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 792 874	-1 668 300	
		11 792 925	19 585 799	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 244 299 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	59 312 000	59 312 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Sociala avgifter	38 600	33 060
Ränta	18 181	2 701
Avgifter och hyror	697 141	686 296
Upplupen semesterlön	122 850	105 221
	876 772	827 278

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat målningsarbete av fasad mot innergård och mot gatan.

Byte av armaturer vid entréer.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 3 2021



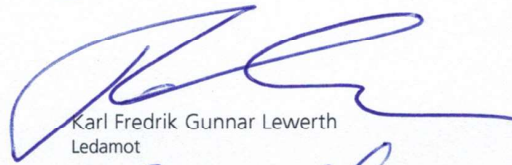
Per Fredrik Olmo Larsson
Ordförande



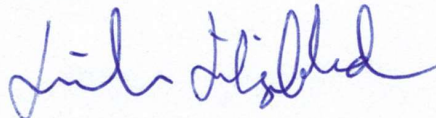
Karl Jonas Reider Hannestad
Ledamot



Pär Michael Larsson
Ledamot



Karl Fredrik Gunnar Lewerth
Ledamot



Linda Christina Liljebäck
Ledamot

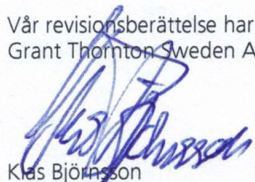


Per Martin Lars Ohlin
Ledamot



Karl Daniel Tolergård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021
Grant Thornton Sweden AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Jimmy Olsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolumbus
Org.nr. 716409-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolumbus för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den interna revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolumbus för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsord 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 revisionsord i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 april 2021

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Jimmy Olsson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 202 000	7 200 942	7 249 117
Årsavgifter - Kapital	316 000	282 220	224 000
Hyror lokaler	326 000	326 476	323 000
Hyesrabatt	0	-128 689	0
Värmeintäkter	1 219 000	1 192 151	1 196 000
Gästlägenhet	50 000	48 560	50 000
Öresutjämning	0	6	0
Extra statligt stöd	0	20 964	0
Försäkringsersättning	0	61 198	0
Återbäring försäkringsbolag	0	20 903	0
Övriga intäkter	0	1 256	0
	9 113 000	9 025 987	9 042 117
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-21 388	-13 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-24 876	-30 000
Sotning	-4 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-36 227	-10 000
Garage/parkering	-9 000	-8 591	-9 000
Gård	-62 000	-62 051	-59 000
Serviceavtal	-24 000	-29 351	-20 000
Förbrukningsmateriel	-41 000	-42 618	-43 000
Brandskydd	-22 000	-75 120	-8 000
Fordon	0	0	-1 000
	-200 000	-300 221	-193 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-482 000	-119 644	-100 000
Hyeslägenheter	0	0	-20 000
Brf Lägenheter	0	-4 375	0
Lokaler	0	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 500	-20 000
Tvättstuga	0	-26 268	-15 000
Källare	0	-20 964	0
Bastu/pool	0	-3 433	0
Entré/trapphus	0	-19 016	-10 000
Lås	0	-12 155	-25 000
VVS	0	-172 165	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 239	0
Ventilation	0	-19 800	0
Elinstallationer	0	-22 611	-25 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-109 606	0
Tak	0	-41 874	-20 000
Fasad	0	-52 620	0
Fönster	0	-39 085	0
Mark/gård/utemiljö	0	-53 388	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-36 059	0
Vattenskada	0	-4 000	-100 000
	-482 000	-775 801	-385 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 800 000	-1 881 228	-1 600 000
Lokaler	-200 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-11 084	0
Vind	-100 000	-114 000	0
Entré/trapphus	-400 000	0	-20 000
VVS	0	-7 599 856	-7 500 000
Elinstallationer	0	-77 588	-300 000
Tak	0	-73 500	0
Fasad	0	-41 011	0
Mark/gård/utemiljö	0	-82 500	-20 000
	-2 500 000	-9 880 767	-9 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-123 000	-120 179	-117 000
Värme	-1 319 000	-1 172 845	-1 413 000
Vatten	-316 000	-359 026	-275 000
Sophämtning/renhållning	-288 000	-279 587	-334 000
Grovsopor	-26 000	-26 612	0
	-2 072 000	-1 958 249	-2 139 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-250 000	-246 438	-200 000
Självrisk	0	-23 600	0
Kabel-TV	-139 000	-134 521	-134 000
Bredband	-252 000	-389 448	-218 000
	-641 000	-794 007	-552 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-274 000	-273 816	-265 000
	-274 000	-273 816	-265 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-11 000	-12 865	-8 000
Medlemsinformation	0	-830	-5 000
Tele- och datakommunikation	-21 000	-15 794	-20 000
Juridiska åtgärder	0	-11 172	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 050	-5 000
Hysesförluster	0	-716	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 250	-24 000
Föreningskostnader	-27 000	-6 142	-27 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 823	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-15 415	-17 000
Studieverksamhet	0	-1 244	-5 000
Förvaltningsarvode	-166 000	-160 376	-163 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 138	0
Administration	-13 000	-14 261	-13 000
Korttidsinventarier	0	-26 873	0
Konsultarvode	0	-142 994	-40 000
Tidningar facklitteratur	-7 000	-6 120	-7 000
	-278 000	-446 062	-335 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-162 000	-212 316	-159 000
Lön - fastighetsskötsel	-267 000	-229 633	-261 000
Styrelsearvode	-254 000	-237 968	-254 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-4 457	-5 100
Övriga arvoden	-7 000	-6 705	0
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 161	-2 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	-774	-1 000
SPP/Tjänstepension	0	-300	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-150 000	-195 211	-150 000
Löneskatt	0	-4 426	-5 000
FORA	-17 000	-19 180	-18 000
Övriga personalkostnader	0	-2 730	0
	-865 000	-914 860	-856 100

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-887 000	-886 848	-887 000
Förbättringar	-149 000	-164 875	-149 000
Inventarier	0	0	-50 000
	-1 036 000	-1 051 723	-1 086 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 348 000	-16 395 506	-15 311 100
RÖRELSERESULTAT	765 000	-7 369 519	-6 268 983
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	195	0
Låneräntor	-320 000	-353 239	-395 000
Övriga räntekostnader	0	-18	0
	-320 000	-353 062	-395 000
RESULTAT	445 000	-7 722 581	-6 663 983

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