

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Norra Liden 5-23



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 Norra Liden 5-23

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 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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.

Visionen är att förvalta och utveckla vårt hus som ett landmärke i centrala Göteborg och ett kvalitativt och modernt boende för våra medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 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

Anders Gunnar Vilhelm Lundström	Ordförande
Linda Julia Maria Widenström	Vice ordförande
Roland Göte Birger Henrysson	Sekreterare
Martin Peter Björklund	Kassör
Lennart Ragnvald Borén	Ledamot
Poria Gholami Farahmand	Ledamot
Jan Ingemar Johansson	Ledamot

Marie Cecilia Björkman	Suppleant
Eva Lena Dahlgren	Suppleant
Ulf Henrik Trägårdh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Sahlsten	Ordinarie Intern
Mats Robert Carlsson	Ordinarie Intern
Hans Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Lars-Åke Blomqvist	Sammanställande
Ann Bergling	
Cecilia Bjärno	
Dick Lövbrand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

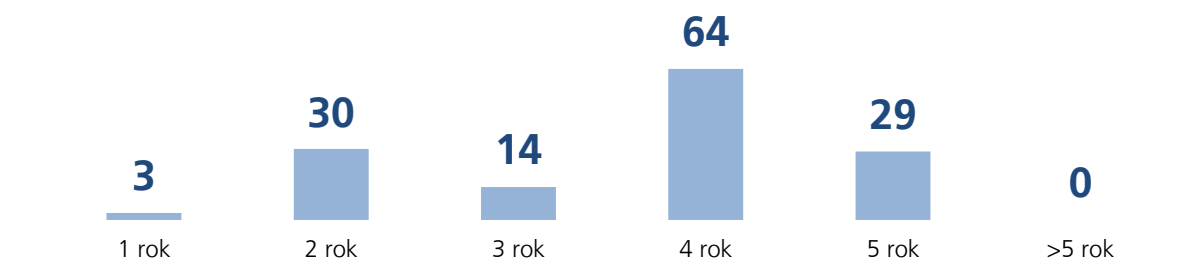
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 697 m², varav 12 922 m² utgör lägenhetsyta och 2 775 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 9 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
medlem	107 m ²	medlem
eget	149 m ²	eget
hyre	127 m ²	2020-08-31
medlem	106 m ²	medlem
medlem	92 m ²	medlem
medlem	95 m ²	medlem
medlem	452 m ²	medlem
medlem	212 m ²	medlem
medlem	240 m ²	medlem
medlem	113 m ²	medlem
tele	1 m ²	2019-07-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlem
Övernattningslägenhet	Kan hyras av medlem

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av 12 billaddplatser i garaget	2019	
Byte av belysning vid samtliga entréer	2019	
Infodring (relining) av avloppsrör	2018 - 2019	
Grindar i portal och nytt porttelefonsystem	2018	
Upprustning av dörrar och dörrpartier	2018	Uppgång 17-23
Utbyte av tvättmaskin samt renovering av torkrum	2018	
Ny inklädnad av rör för sopsug och upprustning av dörrar och dörrpartier	2017	Uppgång 7-15
Fönster- o fasadrenovering	2015 - 2016	
Renovering av uthyrd lokal	2014	
Utvidgning o renovering återvinningsrum NL 7	2014	
Rep utomhusparkering	2013	
Reparation terrasser 6:vån	2013	
Oljning av fönster	2011	
Ventilation	2011	
Nytt papptak på nedre taket	2010	
Sopsuganläggning	2009	
Nytt låssystem	2008	nytt bytt till låsbrickor
Reparation gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av fönster och fasad	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter

Planerat underhåll	År
Utbyte av belysningsarmaturer vid entreer samt vid parkering	2020
Infodring (relining) av spillvattenledningar	2020
Renovering av trapphus	2020-2021
Nya tappvattenledningar	2022-2023
Omläggning av yttertak	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under 2019 skedde en amortering av lån med 2,7 miljoner kronor, men under 2020 planeras inga ytterligare amorteringar.

En långsiktig plan för föreningens ekonomi, inklusive en budget fram till år 2027, upprättades 2019. Den säkerställer bland annat att kommande större investeringar kan genomföras. En osäker faktor är dock storleken på kommande höjning av tomträttsavgälden.

För att finansiera större underhållsåtgärder, till exempel nya vattenledningsstammar och renovering av hissar, har styrelsen tidigare bedömt att avgifterna behöver höjas årligen med 4,5 procent de närmaste sju åren. Beroende på omständigheterna kan höjningarna bli lägre än tidigare aviserat.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

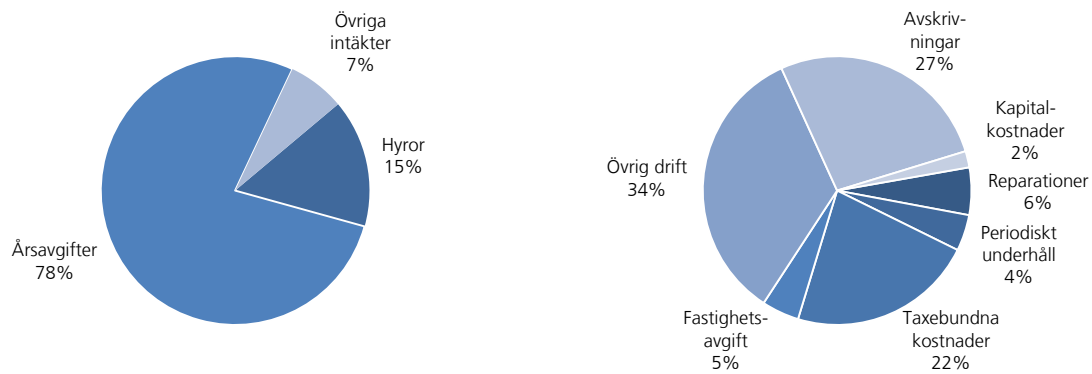
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4,60 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 447 863	6 733 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 915 456	10 424 547
Finansiella intäkter	510	303
Minskning kortfristiga fordringar	199 276	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 192 295	348 830
	12 307 537	10 773 680
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 425 673	7 250 674
Finansiella kostnader	210 486	-20 569
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 060 204	689 733
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 032
Minskning av långfristiga skulder	2 833 340	4 138 755
	14 529 704	12 059 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 225 697	5 447 863
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 222 166	-1 285 945

*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

Den planerade infodringen (relining) av avloppsrör fortsatte, efter en provrelining 2018 av uppgång 7, med resterande uppgångar. Projektet delades upp i två delar och del två som omfattar spillvattenledningar kommer att genomföras under våren 2020.

Med ekonomiskt bidrag från Klimatklivet (Naturvårdsverket) installerades i början av 2019 tolv laddplatser för elbilar i föreningens garage. Dessa har nu en stigande efterfrågan och vid behov kan anläggningen skalas upp med ytterligare åtta till tolv platser.

Avtalet om tillhandahållande av kollektivt bredband och digital TV i fastigheten genomfördes, efter flera förseningar, i december 2019. Det innebär att alla lägenheter nu har tillgång till internet och TV till en rimlig kostnad. Installationer har också gjorts i föreningens samlingslokal och i gästlägenheten.

Under året har fortsatta åtgärder vidtagits för att möjliggöra att en ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kan genomföras. En ny energideklaration för fastigheten kommer samtidigt att tas fram.

Säkerheten i garaget har förbättrats genom montering av spärrhakar i portarna. Det innebär att portarna inte kan frikopplas eller öppnas utan nyckel. Sedan spärrhakarna monterades har inga nya inbrott i garaget inträffat.

Malproblemen i källaren och källarförråden har fortsatt, men bekämpningen tycks ha lett till visst resultat. Även råttor är ett problem och nya fällor har satts ut under året. Råttproblemen är störst vid utsidan av fastigheten, särskilt på parkeringen.

Under året genomförde styrelsen en upphandling av föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning. Fem anbud av hög kvalitet inkom och möten hölls med anbudsgivarna. Efter granskning och utvärdering fann styrelsen att det förmånligaste anbudet lämnats av SBC. Nya avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning träffades därför under hösten med SBC. Avtalen löper under 2020 och 2021 med möjlighet till förlängning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st
Medlemslokaler: 9 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 211
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 215

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	628	600	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	139	47	14	80
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 988	2 207	2 527	2 540
Elkostnad/m ² totalyta	39	38	39	45
Värmekostnad/m ² totalyta	74	72	68	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	15	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	1	23	10
Soliditet (%)	52	50	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	462	374	0	-953
Nettoomsättning (tkr)	10 715	10 055	9 404	9 223

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 12 922 m² bostäder och 2 775 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	25 578 553	0	0	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	0	0	3 540 463
Fond för yttre underhåll	10 096 734	1 281 600	-463 422	9 278 556
S:a bundet eget kapital	39 215 750	1 281 600	-463 422	38 397 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 840 864	-1 281 600	837 813	-7 397 077
Årets resultat	462 077	462 077	-374 391	374 391
S:a ansamlad förlust	-7 378 787	-819 523	463 422	-7 022 686
S:a eget kapital	31 836 962	462 077	0	31 374 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	462 077
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 559 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 281 600
summa balanserat resultat	-7 378 787

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

456 712
-6 922 075

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	10 714 988	10 054 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 468	369 733
Summa rörelseintäkter		10 915 456	10 424 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 900 453	-5 620 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 318 088	-1 268 014
Personalkostnader	Not 6	-207 131	-362 011
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 817 730	-2 820 354
Summa rörelsekostnader		-10 243 403	-10 071 028
RÖRELSERESULTAT		672 053	353 519
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		510	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 486	20 569
Summa finansiella poster		-209 976	20 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		462 077	374 391
ÅRETS RESULTAT		462 077	374 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	Not 8		
Hyresrätter		977 800	977 800
		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	52 646 929	55 433 566
Pågående byggnation	Not 10	4 200 996	178 241
Inventarier	Not 11	65 413	59 058
Summa materiella anläggningstillgångar		56 913 338	55 670 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 891 138	56 648 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 876	10 606
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 361 976	5 734 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	32 767	89 654
Summa kortfristiga fordringar		3 413 619	5 835 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 413 619	5 835 062
SUMMA TILLGÅNGAR		61 304 758	62 483 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 119 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll	Not 14	10 096 734	9 278 556
Summa bundet eget kapital		39 215 750	38 397 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 840 864	-7 397 077
Årets resultat		462 077	374 391
Summa fritt eget kapital		-7 378 787	-7 022 686
SUMMA EGET KAPITAL		31 836 962	31 374 886
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 569 515	28 363 195
Summa långfristiga skulder		25 569 515	28 363 195
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	118 340	158 000
Leverantörsskulder		1 903 491	892 253
Övriga skulder		141 349	298 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 735 100	1 396 644
Summa kortfristiga skulder		3 898 280	2 745 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 304 758	62 483 726

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30-40 år	30-40 år
Fasad/balkonger	20-45 år	20-45 år
Fönster/dörrar/portar	10 år	10 år
Stomkomplettering förening	20-100 år	20-100 år
Stomkomplettering medlem	20 år	20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Värmesystem	10-30 år	10-30 år
Luftbehandlingssystem	20-40 år	20-40 år
Fastighetsel inkl. svagström	20-40 år	20-40 år
Hissar	5 år	5 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	7 787 305	7 443 609
	Årsavgifter - lokaler	114 505	109 469
	Årsavgifter - lokaler moms	581 139	555 812
	Hyror lokaler momspliktiga	238 529	80 067
	Hyror parkering moms	24 720	17 000
	Hyror parkering	368 428	336 390
	Hyror garage	1 050 526	1 018 191
	Kabel-TV intäkter	133 440	133 440
	Elintäkter	347 313	251 575
	Elintäkter moms	30 751	25 086
	Gemensamhetslokal	0	12 160
	Parkering	0	6 843
	Avgift andrahandsuthyrning	16 242	24 212
	Gästlägenhet	22 200	40 800
	Öresutjämnning	-110	160
		10 714 988	10 054 814
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	41 786	42 969
	Övriga erhållna bidrag	75 750	75 750
	Försäkringsersättning	66 579	214 767
	Återbäring försäkringsbolag	10 637	15 017
	Övriga intäkter	5 716	21 230
		200 468	369 733
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	16 599	30 970
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	6 476
	Snöröjning/sandning	61 114	58 611
	Städning entreprenad	8 614	16 724
	Städning enligt beställning	575	1 118
	Mattvätt/Hyrmattor	37 860	32 958
	Hissbesiktning	10 054	14 925
	Bevakning	3 084	2 546
	Gemensamma utrymmen	0	5 079
	Sophantering	21 348	10 488
	Gård	7 582	14 288
	Serviceavtal	206 482	187 259
	Förbrukningsmateriel	34 365	23 462
	Störningsjour och larm	5 079	3 292
	Brandskydd	0	33 813
	Fordon	0	196
		418 256	442 204

Not 4 DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 966	0
Lokaler	0	1 116
Tvättstuga	6 237	93 333
Sophantering/återvinning	3 940	7 398
Entré/trapphus	5 196	10 505
Lås	39 472	43 053
VVS	50 103	44 792
Värmeanläggning/undercentral	12 573	4 135
Ventilation	82 249	74 277
Elinstallationer	77 600	10 020
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 394	4 136
Hiss	235 998	198 874
Fasad	0	13 642
Fönster	31 009	4 986
Garage/parkering	0	6 931
Skador/klotter/skadegörelse	22 558	29 272
Vattenskada	0	258 062
	592 295	804 531
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	44 010
VVS	0	108 759
Ventilation	0	105 013
Elinstallationer	456 712	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	27 400
	456 712	285 182
Taxebundna kostnader		
El	612 051	596 699
Värme	1 166 661	1 135 845
Vatten	317 916	252 628
Sophämtning/renhållning	244 536	253 642
Grovsopor	5 425	0
	2 346 588	2 238 815
Övriga driftkostnader		
Försäkring	130 893	119 484
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	175 267	182 253
Bredband	84 662	0
	1 611 822	1 522 737
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	474 780	327 180
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 900 453	5 620 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 569	3 963
	Medlemsinformation	4 076	7 643
	Tele- och datakommunikation	45 641	29 973
	Juridiska åtgärder	103 485	0
	Inkassering avgift/hyra	8 925	4 638
	Hysesförluster	81	8 258
	Föreningskostnader	27 202	53 842
	Styrelseomkostnader	0	177
	Fritids- och trivselkostnader	4 571	4 241
	Förvaltningsarvode	1 053 858	1 021 573
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 602
	Administration	5 054	11 625
	Korttidsinventarier	14 537	2 999
	Konsultarvode	37 109	103 671
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 980	8 810
		1 318 088	1 268 014
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	163 380	290 000
	Sociala kostnader	43 751	72 011
		207 131	362 011
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	280 463	280 463
	Yttertak K3	63 976	63 976
	Fasader/balkonger K3	1 554 155	1 554 155
	Fönster/dörrar och portar K3	70 814	62 878
	Stomkomplettering förening K3	342 469	342 469
	Stomkomplettering medlem K3	105 768	105 768
	Stamledningar VA K3	35 256	35 256
	Värmsystem K3	65 249	65 249
	Luftbehandlingssystem K3	215 318	215 318
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	18 461	18 461
	Hissar K3	20 146	20 146
	Utemiljö allmänt K3	14 561	14 561
	Inventarier	31 093	41 653
		2 817 730	2 820 354
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Egna lägenheter lokaler	977 800	977 800
		977 800	977 800

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 773 619	84 297 416
	Nyanskaffningar	0	476 204
	Utgående anskaffningsvärde	84 773 619	84 773 619
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 340 053	-26 561 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 786 637	-2 778 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-32 126 690	-29 340 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 646 929	55 433 566
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	154 600 000	137 200 000
	Taxeringsvärde mark	272 600 000	212 800 000
		427 200 000	350 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	399 000 000	336 000 000
	Lokaler	28 200 000	14 000 000
		427 200 000	350 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	4 200 996	178 241
		4 200 996	178 241
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	289 094	253 805
	Nyanskaffningar	37 449	35 289
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	326 543	289 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-230 037	-188 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 093	-41 653
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-261 130	-230 036
	Redovisat restvärde vid årets slut	65 414	59 058

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	7 171	10 605	
	Skattefordran	128 053	275 653	
	Klientmedel hos SBC	3 225 697	5 447 863	
	Fordringar kreditfakturor	1 055	680	
		3 361 976	5 734 801	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	29 180	43 352	
	Kabel-TV	0	46 302	
	Serviceavtal	3 587	0	
		32 767	89 654	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	9 278 556	8 596 345	
	Reservering enligt stadgar	1 281 600	1 050 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 422	-367 789	
	Vid årets slut	10 096 734	9 278 556	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SEB 0,880 %	16 600 000	16 600 000	2020-06-28
	SEB 0,880 %	3 387 855	3 466 195	2020-06-28
	SEB 0	0	850 000	-
	SEB 0	0	1 000 000	-
	SEB 0,810 %	1 700 000	1 740 000	2019-09-28
	SEB 0	0	865 000	-
	SEB 0,880 %	4 000 000	4 000 000	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	25 687 855	28 521 195	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-118 340	-158 000	
		25 569 515	28 363 195	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 096 155 kr.			
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	34 903 000	34 903 000	

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
El	65 391	58 387
Värme	171 627	192 212
Vatten	24 757	21 457
Sophämtning	36 868	43 595
Arvoden	196 000	111 820
Sociala avgifter	61 000	35 000
Ränta	8 668	6 667
Avgifter och hyror	1 072 949	910 316
Förbrukningsmateriel	0	7 747
Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 476
Fastighetsskötsel beställning	0	2 967
Bredband	84 662	0
Relining	13 178	0
	1 735 100	1 396 644

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

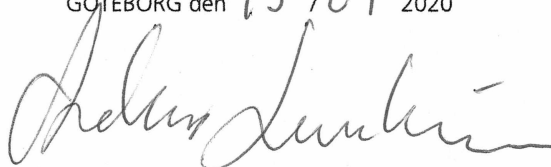
En större renovering av trapphusen har planerats och kommer att genomföras åren 2020 och 2021. Den omfattar bland annat ny belysning, målning av väggar och tak, översyn av dörrstängare, nya handledare samt polering av trappor och vilplan.

Förnyelse av yttre belysning vid väggen mot innergården kommer successivt att genomföras, liksom övrig belysning på gården. Även på husets utsida kommer belysningen att ses över. Syftet är bland annat att övergå till ljuskällor med lägre energiåtgång.

Träden på innergården och på utsidan har vuxit sig stora och kommer att åtgärdas och förnygras genom en flerårsplan för att förhindra att döda och avbrutna grenar faller ned.

Styrelsens underskrifter

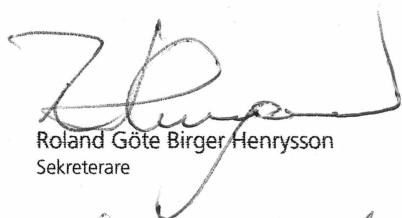
GÖTEBORG den 13 / 04 2020



Anders Gunnar Vilhelm Lundström
Ordförande



Linda Julia Maria Widenström
Vice ordförande



Roland Göte Birger Henrysson
Sekreterare



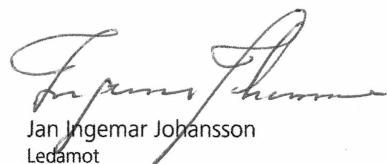
Martin Peter Björklund
Kassör



Lennart Ragnvald Borén
Ledamot



Poria Gholami Farahmand
Ledamot



Jan Ingemar Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 14 2020



Mats Robert Carlsson
Intern revisor



Richard Sahlsten
Intern revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalandet nedan.

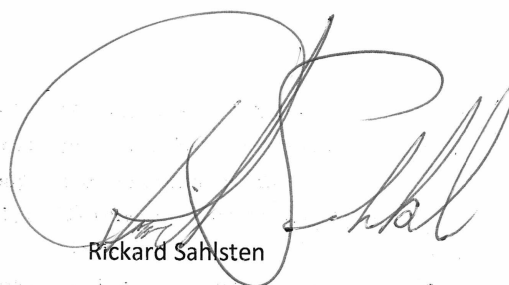
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker:

- Att resultat och balansräkning fastställs,
-
- Att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
-
- Att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 26 April 2019



Robert Karlsson



Rickard Sahlsten

Av föreningen valda revisorer

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 145 000	7 787 305	7 780 000
Årsavgifter - lokaler	114 000	114 505	114 600
Årsavgifter - lokaler moms	475 000	581 139	615 400
Hyror lokaler momspliktiga	237 000	238 529	237 000
Hyror parkering moms	15 000	24 720	0
Hyror parkering	353 000	368 428	351 000
Hyror garage	1 078 000	1 050 526	1 021 000
Kabel-TV intäkter	0	133 440	56 000
Bredbandsintäkter	0	0	103 000
Elintäkter	330 000	347 313	315 000
Elintäkter moms	28 000	30 751	35 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	16 242	20 000
Gästlägenhet	50 000	22 200	50 000
Öresutjämning	0	-110	0
Fakturerade kostnader	0	41 786	50 000
Övriga erhållna bidrag	0	75 750	0
Försäkringersättning	0	66 579	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 637	0
Övriga intäkter	20 000	5 716	50 000
	10 865 000	10 915 456	10 798 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-40 000	-16 599	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-5 500	0
Snöröjning/sandning	-70 000	-61 114	-70 000
Städning entreprenad	-18 000	-8 614	-17 000
Städning enligt beställning	-1 000	-575	-1 000
Mattvätt/Hymattor	-35 000	-37 860	-30 000
Hissbesiktning	-16 000	-10 054	-6 000
Bevakning	-3 000	-3 084	-3 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-6 000
Soppantering	-11 000	-21 348	0
Gård	-12 000	-7 582	-10 000
Serviceavtal	-195 000	-206 482	-170 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-34 365	-16 000
Störningsjour och larm	-4 000	-5 079	-4 000
	-441 000	-418 256	-373 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-650 000	-3 966	-650 000
Tvättstuga	-20 000	-6 237	0
Soppantering/återvinning	0	-3 940	0
Entré/trapphus	0	-5 196	0
Lås	0	-39 472	0
VVS	0	-50 103	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 573	0
Ventilation	0	-82 249	0
Elinstallationer	0	-77 600	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-21 394	0
Hiss	0	-235 998	0
Fönster	0	-31 009	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 558	0
	-670 000	-592 295	-650 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-125 000
Tvättstuga	0	0	-25 000
Entré/trapphus	-94 000	0	-375 000
Ventilation	0	0	-250 000
Elinstallationer	-31 000	-456 712	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-94 000
Balkonger/altaner	-225 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-94 000	0	0
	-444 000	-456 712	-869 000
Taxebundna kostnader			
El	-621 000	-612 051	-661 000
Värme	-1 182 000	-1 166 661	-1 150 000
Vatten	-250 000	-317 916	-230 000
Sophämtning/renhållning	-264 000	-244 536	-259 000
Grovsopor	0	-5 425	0
	-2 317 000	-2 346 588	-2 300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-130 893	-122 000
Tomträttsavgäld	-1 221 000	-1 221 000	-1 221 000
Kabel-TV	-20 000	-175 267	-78 000
Bredband	0	-84 662	-75 000
	-1 391 000	-1 611 822	-1 496 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-475 000	-474 780	-335 000
	-475 000	-474 780	-335 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 569	-3 000
Medlemsinformation	-8 000	-4 076	-15 000
Tele- och datakommunikation	-32 000	-45 641	-27 000
Juridiska åtgärder	0	-103 485	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-8 925	-5 000
Hysesförluster	0	-81	0
Föreningskostnader	-40 000	-27 202	-40 000
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-4 571	-6 000
Förvaltningsarvode	-800 000	-1 053 858	-1 059 000
Förvaltningsarvodena övriga	-20 000	0	-20 000
Administration	-18 000	-5 054	-18 000
Korttidsinventarier	0	-14 537	0
Konsultarvode	-50 000	-37 109	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 980	-9 000
	-999 000	-1 318 088	-1 329 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-217 350	-153 380	-256 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-43 751	-80 000
	-311 350	-207 131	-346 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-281 000	-280 463	-281 000
Yttertak K3	-64 000	-63 976	-64 000
Fasader/balkonger K3	-1 555 000	-1 554 155	-1 555 000
Fönster/dörrar och portar K3	-71 000	-70 814	-70 000
Stomkomplettering förening K3	-343 000	-342 469	-476 000
Stomkomplettering medlem K3	-106 000	-105 768	-106 000
Stamledningar VA K3	-36 000	-35 256	-36 000
Värmesystem K3	-66 000	-65 249	-66 000
Luftbehandlingsystem K3	-216 000	-215 318	-215 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-37 000	-18 461	-37 000
Hissar K3	-21 000	-20 146	-21 000
Utemiljö allmänt K3	-15 000	-14 561	-30 000
Inventarier	-35 000	-31 093	-31 000
	-2 846 000	-2 817 730	-2 988 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 894 350	-10 243 403	-10 686 000
RÖRELSERESULTAT	970 650	672 053	112 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	510	0
Låneräntor	-150 000	-210 198	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-288	0
	-150 000	-209 976	-200 000
RESULTAT	820 650	462 077	-88 000

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