



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 Bovetet

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 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

| | |
|-------------------|------------|
| Michael Widell | Ordförande |
| Emma Bernhardsson | Ledamot |
| Ted Hallberg | Ledamot |
| Stefan Skålberg | Ledamot |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Sandra Bondesson | Suppleant |
| Anton Dahl | Suppleant |
| Louise Kristoffersson | Suppleant |
| Barbara Matanovic | Suppleant |
| Marcus Viehrig | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Bernhardsson, Sandra Bondesson, Anton Dahl, Ted Hallberg, Louise Kristoffersson, Barbara Matanovic, Stefan Skålberg, Michael Widell och Marcus Viehrig.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PwC

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-06. Extra stämma avseende beslut om att renovera källarlokalen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Kvillebäcken 5:1 | 1952 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

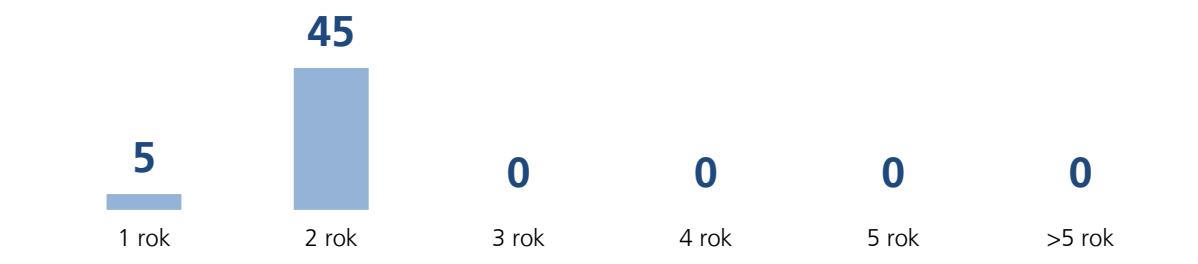
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 660 m², varav 2 530 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| Under renovering | 130 m ² | Beräknas klar våren 2020 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|---|
| Källarlokal | Renovering pågår för att kunna användas av de boende i huset. |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Filmning av avloppen | 2019 | Filmningen som gjordes visar på att det behövs fortsatt arbete med rören och vissa insatser behövs. Utredning pågår. |
| Renovering av källarlokalen | 2019 - 2020 | Beräknas klart våren 2020 |
| Radonmätning | 2019 | |
| Spolning av avlopp | 2018 | I samband med detta upptäcktes en läcka som föranleder filmning av avloppen under 2019. |
| Byte och underhåll av kranar i källaren | 2017 | |
| Byte av termostater på element | 2017 | |
| Injustering och förbättringar av värmesystemet | 2017 - 2019 | |
| Stamrenovering av avloppsrören i bottenplattan i källaren | 2014 | |
| Upprustning av ventilationssystem och godkänd OVK | 2014 - 2017 | |
| Utbyte av samtliga balkonger | 2011 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Införande av gemensam sophantering med sortering | 2020 | Görs i samband med omdräneringen |
| Radonmätning | 2020 | |
| Översyn av utemiljö (trädgård, uteplats och asfalterade gångar) | 2020 | Görs i samband med omdräneringen |
| Målning av trapphus | 2020 | |
| Omdränering | 2020 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Snöröjning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Bredband / TV / Telefoni | Telenor (f.d. Bredbandsbolaget) |
| Kabel-TV / Bredband / Telefoni | ComHem |
| Serviceavtal för dörrar | SafeTeam |
| Serviceavtal för garagedörrar | Västsvenska Port & El |
| Fastighetsförvaltning - Jouravtal | Låsinväst |

Övrig information

Tack för det gångna året!

Vi vill alltid ta möjligheten att nämna då vi som förening fungerar bäst när alla kan bidra och samarbeta. Vi har goda förutsättningar eftersom vi bor i en stadsdel som växer och är attraktiv och med det har ett gott värde på fastigheten och våra lägenheter. Genom att alla deltar och gör något, allt ifrån att vara med på städdagar till att vara med i styrelsen och arbetar med de långsiktiga frågorna får vi fint skick på fastigheten och låga avgifter. Det går även ypperligt att man hjälper till mellan de planerade aktiviteterna!

Vi vill tacka alla ni som varit med på städdagarna och ni som under året hjälpt till i föreningen med gräsklippning, trädgårdsskötsel, administration och sett till att flaggan varit i topp på flaggdagar.

Vi vill även passa på att slå ett slag för grannsamverkan. Det finns grill, utemöbler och parasoller i föreningen som man med fördel kan använda för att lära känna sina grannar lite bättre.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt få koll på ekonomin och framtida avgiftshöjningar så har Styrelsen med hjälp av SBC tagit fram en budget som sträcker sig över 10 år baserat på förväntade utgifter och planerat underhåll enligt underhållsplanen. Denna budget visar att avgifterna kommer att behöva höjas successivt med ca 3% per år under denna perioden. Med tanke på renoveringen av källarlokalen och att 2020 har en del större underhåll som dränering och målning av trapphus inplanerat så kommer det att behövas lite marginal och avgiften kommer därför att höjas med 5% fr.o.m 2020-01-01. Styrelsen har ambitionen att hitta intäkter kopplat till den nya möteslokalen som minst motsvarar kostnaden för lånet för renoveringen av källarlokalen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

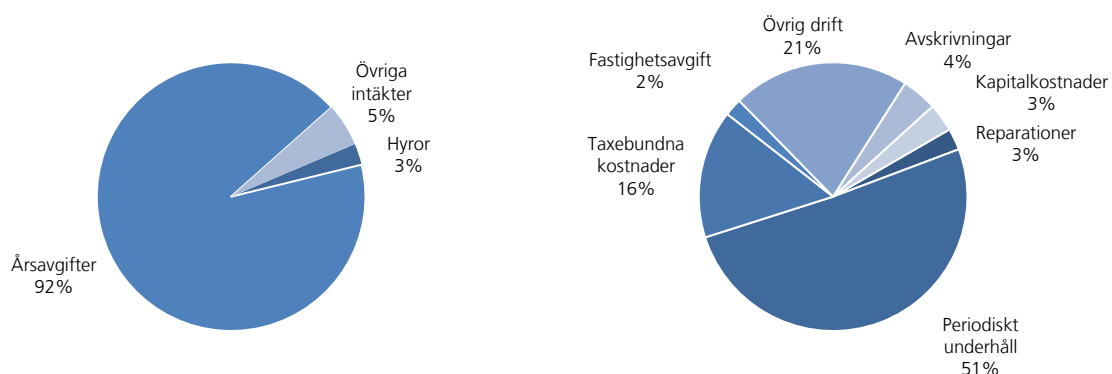
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 068 429 | 739 000 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 879 908 | 1 832 891 |
| Finansiella intäkter | 21 | 51 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 12 116 |
| Ökning av långfristiga skulder | 1 108 730 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 668 206 | 48 405 |
| | 3 656 865 | 1 893 463 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 117 951 | 1 238 537 |
| Finansiella kostnader | 115 223 | 122 978 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 2 569 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 202 520 |
| | 3 235 743 | 1 564 035 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 489 551 | 1 068 429 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 421 123 | 329 429 |

*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

Källarlokalen Föreningen fattade beslut på extrastämma 2019-05-06 om att renovera källarlokalen enligt följande:

- Lokalen skall renoveras och rustas upp
- Rum inreds för att de boende skall kunna ha övernattningsgäster
- Köket flyttas och blir fullt utrustat
- Ny dörr tas upp mot källaren för att få access inomhus
- Bastu och dusch installeras
- Tanken är att föreningen även skall kunna korttidsuthyra lokalen för t.ex föredrags- och kursverksamhet

Radonmätning Radonmätning 2019 gav generellt bra resultat. Ett fåtal lägenheter med för höga värden där styrelsen följer upp. Utifrån ett generellt perspektiv är ventilationen god och radonvärden under gränsvärdet.

Filmning av avloppen Filmningen som gjordes visar på att det behövs fortsatt arbete med rören och vissa insatser behövs. Utredning pågår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 686 | 687 | 655 | 659 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 247 | 2 808 | 2 888 | 2 681 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 17 | 15 | 10 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 102 | 101 | 87 | 96 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 42 | 34 | 27 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 43 | 46 | 50 | 55 |
| Soliditet (%) | 7 | 23 | 20 | 27 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 497 | 328 | -719 | 152 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 867 | 1 826 | 1 724 | 1 753 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 530 m² bostäder och 130 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 | 185 650 | 0 | 0 | 185 650 |
| Upplåtelseavgifter | 573 300 | 0 | 0 | 573 300 |
| Fond för yttre underhåll | 1 860 635 | 364 000 | 0 | 1 496 635 |
| S:a bundet eget kapital | 2 619 585 | 364 000 | 0 | 2 255 585 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -448 522 | -364 000 | 328 120 | -412 642 |
| Årets resultat | -1 496 552 | -1 496 552 | -328 120 | 328 120 |
| S:a ansamlad förlust | -1 945 074 | -1 860 552 | 0 | -84 522 |
| S:a eget kapital | 674 511 | -1 496 552 | 0 | 2 171 063 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -1 496 552 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -84 522 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -364 000 |
| summa balanserat resultat | -1 945 074 |

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

| |
|-----------------|
| 1 715 833 |
| -229 241 |

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 | 1 866 981 | 1 825 506 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 12 927 | 7 385 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 879 908 | 1 832 891 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 571 877 | -1 028 893 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -478 551 | -132 992 |
| Personalkostnader | Not 6 | -67 523 | -76 652 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -143 307 | -143 307 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 261 258 | -1 381 844 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 381 350 | 451 047 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 21 | 51 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -115 223 | -122 978 |
| Summa finansiella poster | | -115 202 | -122 927 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 496 552 | 328 120 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 496 552 | 328 120 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 8 304 333 | 8 447 640 |
| Inventarier | Not 9 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 8 304 333 | 8 447 640 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 8 307 833 | 8 451 140 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 1 519 374 | 1 095 682 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 519 374 | 1 095 682 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 519 374 | 1 095 682 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 827 206 | 9 546 822 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 758 950 | 758 950 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 860 635 | 1 496 635 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 619 585 | 2 255 585 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -448 522 | -412 642 |
| Årets resultat | | -1 496 552 | 328 120 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 945 074 | -84 522 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 674 511 | 2 171 063 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 398 949 | 2 395 169 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 398 949 | 2 395 169 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 814 770 | 4 709 820 |
| Leverantörsskulder | | 762 902 | 114 677 |
| Skatteskulder | | 6 997 | 5 846 |
| Övriga skulder | | 0 | 6 543 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 169 077 | 143 704 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 753 746 | 4 980 590 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 827 206 | 9 546 822 |

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.

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 | 50 år | 50 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 734 420 | 1 738 703 |
| Hyror parkering moms | 0 | 17 717 |
| Hyror garage moms | 0 | 6 440 |
| Hyror parkering | 200 | 32 813 |
| Hyror garage | 48 000 | 30 000 |
| Kabel-TV intäkter | 69 333 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 15 113 | 0 |
| Öresutjämning | -85 | -167 |
| | 1 866 981 | 1 825 506 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 6 362 | 0 |
| Övriga intäkter | 6 565 | 7 385 |
| | 12 927 | 7 385 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 120 902 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 5 240 | 1 593 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 3 033 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 16 595 | 0 |
| | Städning enligt beställning | 7 521 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 17 788 | 4 758 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 190 |
| | Garage | 0 | 36 609 |
| | Gård | 1 299 | 4 314 |
| | Serviceavtal | 2 213 | 2 644 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 753 | 7 165 |
| | Fordon | 1 025 | 320 |
| | | 58 467 | 179 495 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 1 705 |
| | Lokaler | 0 | 4 031 |
| | Gemensamma utrymmen | 22 077 | 0 |
| | Tvättstuga | 12 688 | 12 617 |
| | Lås | 4 934 | 8 775 |
| | VVS | 37 874 | 25 958 |
| | Elinstallationer | 1 367 | 0 |
| | Fönster | 0 | 6 651 |
| | Garage/parkering | 3 664 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 6 412 | 3 451 |
| | | 89 016 | 63 188 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 1 683 458 | 0 |
| | Tvättstuga | 32 375 | 0 |
| | VVS | 0 | 75 975 |
| | Värmeanläggning | 0 | 45 930 |
| | | 1 715 833 | 121 905 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 44 326 | 40 760 |
| | Värme | 271 060 | 269 577 |
| | Vatten | 112 444 | 91 336 |
| | Sophämtning/renhållning | 92 729 | 83 930 |
| | | 520 559 | 485 603 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 45 674 | 41 148 |
| | Kabel-TV | 70 518 | 68 965 |
| | | 116 192 | 110 113 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 71 810 | 68 590 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 571 877 | 1 028 893 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 513 | 1 531 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 724 | 7 187 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 850 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 22 000 | 19 250 |
| | Föreningskostnader | 5 298 | 19 554 |
| | Styrelseomkostnader | 257 | 1 391 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 612 | 2 096 |
| | Studieverksamhet | 0 | 4 375 |
| | Förvaltningsarvode | 213 703 | 45 634 |
| | Administration | 11 582 | 8 373 |
| | Korttidsinventarier | 1 175 | 0 |
| | Konsultarvode | 199 560 | 8 734 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Föreningsavgifter | 7 856 | 7 856 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 820 | 5 710 |
| | | 478 551 | 132 992 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 51 635 | 59 670 |
| | Sociala kostnader | 15 888 | 16 982 |
| | | 67 523 | 76 652 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 124 106 | 124 106 |
| | Förbättringar | 19 201 | 19 201 |
| | | 143 307 | 143 307 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 13 180 453 | 13 180 453 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 13 180 453 | 13 180 453 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 732 813 | -4 589 506 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -143 307 | -143 307 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 876 120 | -4 732 813 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 8 304 333 | 8 447 640 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 26 296 000 | 23 774 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 21 800 000 | 14 400 000 |
| | | 48 096 000 | 38 174 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 47 800 000 | 38 000 000 |
| | Lokaler | 296 000 | 174 000 |
| | | 48 096 000 | 38 174 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 494 179 | 494 179 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 494 179 | 494 179 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -494 179 | -494 179 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -494 179 | -494 179 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |

| Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | 0 | 2 803 |
| Skattekonto | 5 372 | 0 |
| Klientmedel hos SBC | 1 489 551 | 1 068 429 |
| Fordringar | 18 248 | 18 248 |
| Fordringar kreditfakturer | 2 633 | 2 633 |
| OBS konto | 3 570 | 3 570 |
| | 1 519 374 | 1 095 683 |

| Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 1 496 635 | 2 156 851 |
| Reservering enligt stadgar | 364 000 | 364 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -1 024 216 |
| Vid årets slut | 1 860 635 | 1 496 635 |

| Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| Swedbank | 1,960 % | 1 267 200 | 1 296 000 | 2022-09-23 |
| Swedbank | 0,910 % | 1 386 250 | 1 420 000 | 2024-09-25 |
| Swedbank | 1,560 % | 1 226 289 | 1 266 689 | 2022-02-25 |
| Swedbank | 1,200 % | 2 412 730 | 2 466 050 | 2024-12-20 |
| Swedbank | 1,029 % | 621 250 | 656 250 | 2020-09-28 |
| Swedbank | 1,120 % | 1 300 000 | 0 | 2022-11-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 8 213 719 | 7 104 989 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -814 770 | -4 709 820 | |
| | | 7 398 949 | 2 395 169 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 910 099 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 12 672 000 | 12 672 000 |
| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ränta | 14 502 | 11 174 |
| | Avgifter och hyror | 154 575 | 132 530 |
| | Beräknat revisionsarvode | 0 | 0 |
| | Upplupna driftskostnader | 0 | 0 |
| | | 169 077 | 143 704 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen av källarlokalen påbörjades under 2019 och beräknas bli klar under våren 2020.

Huset behöver dräneras om och det är planerat att ske våren 2020. Eftersom dräneringen kommer att innebära en hel del grävande runt huset så kommer vi i samband med den även göra en översyn av trädgården och utemiljön för att få på så vis få samordningsvinster.

Ommålning av trapphusen är planerat att ske under hösten 2020.

Det är inplanerat en ny radonmätning till vintersäsongen 2019-2020 som uppföljning av resultatet från den förra mätningen.

Från årsskiftet införs ett elektroniskt system för tvättstugebokning som ersätter systemet med lås och nycklar. Det innebär att man då kommer att kunna boka och ändra tvätt-tider hemifrån sin dator eller från sin mobiltelefon.

Vi ser ett behov av att inom ca 7-12 år utföra en rotrenovering där man byter ut merparten av vattenledningarna. Vi vill redan nu börja planera för den ekonomiskt så att det inte kommer som en stor överraskning längre fram, och styrelsen har därför tagit fram en 10-års budget för att ha en långsiktig plan framåt.

Under 2021 o 2022 är det väldigt lite underhåll enligt underhållsplanen och då finns det möjlighet till att bygga upp kassan och/eller amortera av på lånen.

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 22 / 5 2020



Michael Widell
Ordförande



Emma Bernhardsson
Ledamot

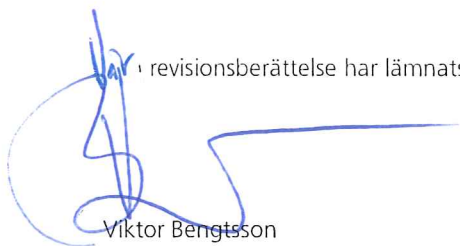


Ted Hallberg
Ledamot



Stefan Skålberg
Ledamot

revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020



Viktor Bengtsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bövetet, org.nr 757200-2694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bövetet för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bovetet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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 27 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
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