

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Framnägatan 24

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 2019 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-01 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

Felix Ulfsson Dernhagen	Ledamot
Hanna Helena Smedius Svebring	Ledamot
Viktor Svante Thun	Ledamot

Barbro Britta Ingalill Balheden	Suppleant
Johan Henrik Hammarman	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Britta Ingalill Balheden och Hanna Helena Smedius Svebring.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Fredrik Lindh	Ordinarie Extern	Lindhs Revisorer AB
---------------	------------------	---------------------

### Valberedning

Mona Dayani  
Izabelle Jersby

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten Göteborg Krokslätt 157:2	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

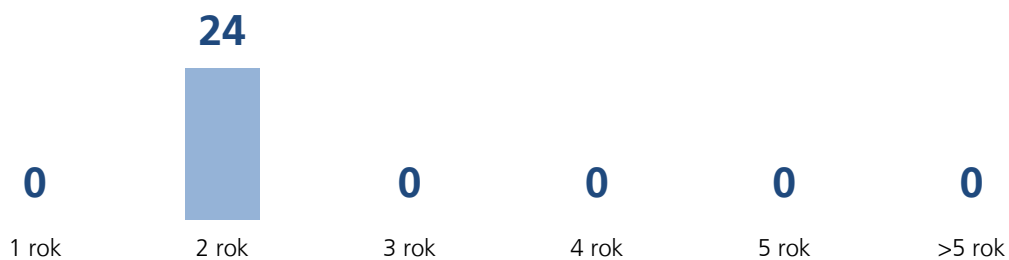
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 398 m<sup>2</sup>, varav 1 320 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 78 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Föreningslokal  
Cykelrum

### Kommentar

Även mangelrum.  
Parkering för boendes cyklar.

---

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2019-02-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lokalkonvertering	2019	Lokalen är såld, konvertering till lägenheter pågår
Skyddsrum	2019	Delvis nytt material, samt installation av radiator.
Takreovering	2019	Trasiga takpannor utbytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokalkonvertering	2020	Lokalen är såld till exploatör, som bygger två lägenheter, klara under våren 2020.
Underhåll av fönster.	2020	Underhåll och målning av fastighetens samtliga fönster.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetservice	Halléns fastighetservice AB
Städning av gemensamma utrymmen i huset	WW Städservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	Viva Städ och Fastighetservice AB

### Föreningens ekonomi

Under året fick vi slutbesked om en kraftig höjning av tomträttsavgälden, som legat på 84 000 kr/år de senaste tio åren. Fr o m den 7 februari 2020 ändras den till 270 000 kr/år. Detta gäller i tio år framåt och är den huvudsakliga anledningen till att avgifterna höjs fr o m 1 januari 2020.

Under hösten erhöles betalning för lokalen om 980 000 kr. I samband med detta, betalade vi av 500 000 kr på ett av våra lån. Resterande summa kommer att användas till underhåll. Vi har över två miljoner i kassan och kommer eventuellt att betala av ytterligare på lånen under 2020. Under året har vi även flyttat ett av två lån från Nordea till SEB och i och med detta sänkt räntekostnaden. Övriga kostnadsbesparingar som genomförts 2019 är en justering av sopheringen, färre men större sopkärl, samt ny försäkring.

Under 2020 kommer styrelsen att undersöka möjligheten att konvertera vinden till lägenheter, med syfte att stärka föreningens ekonomi genom kapitaltillskott, samt fler medlemmar.

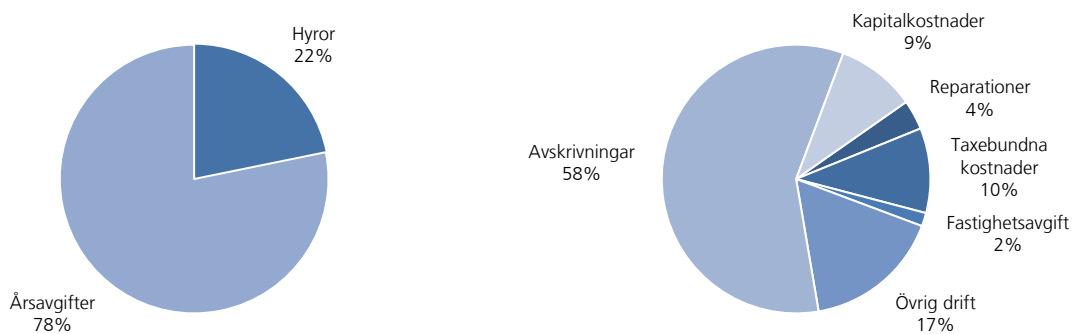
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 988 355</b>	<b>6 769 708</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 183 501	1 101 042
Finansiella intäkter	42	1 276 804
Minskning kortfristiga fordringar	2 509	68 494
Medlemsinsatser	980 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 866 750
Ökning av kortfristiga skulder	101 232	0
	<b>2 267 284</b>	<b>4 313 090</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	749 091	827 435
Finansiella kostnader	223 370	210 652
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	6 541 957
Minskning av långfristiga skulder	662 260	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 514 399
	<b>1 634 721</b>	<b>9 094 443</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 620 919</b>	<b>1 988 355</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>632 564</b>	<b>-4 781 353</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en mindre renovering av taket, då trasiga pannor ersattes och rännorna rensades. Efter ett föreläggande från MSB rustade vi även upp vårt skyddsrum, bl a med delvis nytt material samt installation av radiator. Ombyggnationen av lokalen påbörjades i november, efter att köparen fått startbesked.

Vi har även upphandlat fönsterunderhåll och målning, som kommer att genomföras våren 2020, samt upphandlat och initierat en förstudie med syfte att klargöra vilka möjligheter vi har att konvertera vinden till lägenheter.

I övrigt har vi sett över våra kostnader och bl a bytt försäkringsleverantör och lagt om sophantering. Vi har även sett över elkostnaderna och säkerställt miljövänlig el. Styrelsen har också sett över våra lån och flyttat ett lån från Nordea till SEB, med lägre ränta som följd.

Styrelsemedlemmarna har även deltagit i ett par kostnadsfria utbildningar, för att ännu bättre kunna representera föreningens intressen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	760	721	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	706	1 139	1 136
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 955	13 379	11 959
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	131	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	30	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	160	222	145
Soliditet (%)	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 155	72	-1 113
Nettoomsättning (tkr)	1 177	1 097	1 124

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 320 m<sup>2</sup> bostäder och 78 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 657 192	980 000	0	38 677 192
Upplåtelseavgifter	611 335	0	0	611 335
Fond för yttre underhåll	4 852 638	49 220	0	4 803 419
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 121 165</b>	<b>1 029 220</b>	<b>0</b>	<b>44 091 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 882 680	-49 220	72 071	-5 905 533
Årets resultat	-1 154 735	-1 154 735	-72 071	72 071
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 037 416</b>	<b>-1 203 955</b>	<b>0</b>	<b>-5 833 461</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 083 749</b>	<b>-174 735</b>	<b>0</b>	<b>38 258 485</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 154 735
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 833 462
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 219
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 037 416</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 037 416</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 177 396	1 097 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 105	3 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 183 501</b>	<b>1 101 042</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-574 546	-565 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 179	-225 988
Personalkostnader	Not 6	-43 366	-35 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 818	-1 267 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 114 908</b>	<b>-2 095 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-931 407</b>	<b>-994 081</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	1 276 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 370	-210 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 328</b>	<b>1 066 152</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 154 735</b>	<b>72 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 154 735</b>	<b>72 071</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	54 854 226	56 220 043
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>54 854 226</b>	<b>56 220 043</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>54 854 226</b>	<b>56 220 043</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	293 025	153 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	66 994	38 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>360 019</b>	<b>192 615</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 333 325	1 870 675
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 333 325</b>	<b>1 870 675</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 693 344</b>	<b>2 063 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 547 570</b>	<b>58 283 333</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 268 527	39 288 527
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 852 638	4 803 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 121 165</b>	<b>44 091 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 882 680	-5 905 533
Årets resultat		-1 154 735	72 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 037 416</b>	<b>-5 833 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 083 749</b>	<b>38 258 485</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 526 490	16 188 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 526 490</b>	<b>16 188 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	149 000	149 000
Leverantörsskulder		116 357	50 008
Skatteskulder		70 996	67 108
Övriga skulder		3 397 324	3 394 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	203 654	175 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 937 331</b>	<b>3 836 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 547 570</b>	<b>58 283 333</b>

## 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
Stomme och grund	60 år	60 år
Stomkomplett. för.	15 år	15 år
Värmesystem	15 år	15 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	60 år	60 år
Fasader/balkonger	15 år	15 år
Fönster/dörrar, port	10 år	10 år
Yttertak	15 år	15 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Stamledningar	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	919 513	873 018
Hyror bostäder	132 660	125 268
Hyror parkering moms	25 072	10 468
Hyror garage moms	13 500	7 960
Hyror parkering	62 110	56 345
Hyror garage	20 880	19 080
Hyror förråd	2 100	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	5 307
Öresutjämnning	11	-5
	<b>1 177 396</b>	<b>1 097 442</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Återbäring försäkringsbolag	1 864	0
	Övriga intäkter	4 241	3 601
		<b>6 105</b>	<b>3 601</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 794	50 256
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 382
	Snöröjning/sandning	3 111	0
	Städning entreprenad	34 633	45 854
	Myndighetstillsyn	2 950	700
	Gård	2 500	463
	Förbrukningsmateriel	725	129
		<b>94 713</b>	<b>103 784</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 735
	Hyreslägenheter	0	4 065
	Källare	19 006	0
	Lås	14 786	3 392
	VVS	2 022	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 579
	Tak	47 400	0
		<b>83 214</b>	<b>22 771</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 656	25 458
	Värme	156 923	183 670
	Vatten	36 586	42 401
	Sophämtning/renhållning	21 580	21 392
		<b>239 745</b>	<b>272 921</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 532	31 801
	Tomträttsavgäld	84 000	84 000
	Kabel-TV	17 164	16 869
		<b>119 696</b>	<b>132 670</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 178</b>	<b>33 818</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>574 546</b>	<b>565 964</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 713	1 531
	Juridiska åtgärder	14 610	77 357
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 406	43 282
	Föreningskostnader	0	6 370
	Fritids- och trivselkostnader	1 035	0
	Förvaltningsarvode	52 710	51 093
	Administration	8 780	26 817
	Konsultarvode	32 925	18 688
		<b>131 179</b>	<b>225 988</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 000	27 000
	Sociala kostnader	10 366	8 483
		<b>43 366</b>	<b>35 483</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	669 404	669 404
	Yttertak K3	52 223	52 223
	Fasader/balkonger K3	78 334	78 334
	Fönster/dörrar och portar K3	99 224	99 224
	Stomkomplettering förening K3	104 446	104 446
	Stamledningar VA K3	130 839	32 710
	Värmesystem K3	73 112	73 112
	Luftbehandlingssystem K3	18 278	18 278
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	83 557	83 557
	Utemiljö allmänt K3	56 401	56 401
		<b>1 365 818</b>	<b>1 267 688</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 764 861	52 222 904
	Nyanskaffningar	0	6 541 957
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 764 861</b>	<b>58 764 861</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 544 818	-1 277 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 365 818	-1 267 688
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 910 635</b>	<b>-2 544 818</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 854 226</b>	<b>56 220 043</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 813 000	12 573 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	10 400 000
		<b>32 813 000</b>	<b>22 973 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 400 000	22 800 000
	Lokaler	413 000	173 000
		<b>32 813 000</b>	<b>22 973 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	2 081	33 291		
	Skattefordran	0	2 655		
	Klientmedel hos SBC	287 594	117 680		
	Fordringar	3 350	0		
		<b>293 025</b>	<b>153 626</b>		
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Försäkring	13 698	13 698		
	Kabel-TV	4 396	4 290		
	Tomträttsavgäld	48 900	21 000		
		<b>66 994</b>	<b>38 988</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	4 803 419	4 734 500		
	Reservering enligt stadgar	49 219	68 919		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 852 638</b>	<b>4 803 419</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	1,850 %	4 171 000	4 214 000	2021-11-17
	SEB	1,910 %	4 000 000	3 909 750	2023-02-28
	SEB	0,670 %	3 846 750	4 214 000	2022-02-28
	SEB	0,810 %	3 657 740	4 000 000	2020-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 675 490</b>	<b>16 337 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-149 000	-149 000	
			<b>15 526 490</b>	<b>16 188 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 781 490 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	4 506	3 511
	Värme	21 469	24 232
	Vatten	6 390	5 656
	Sophämtning	2 884	3 870
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	33 000	27 000
	Sociala avgifter	10 369	8 483
	Ränta	8 236	11 419
	Avgifter och hyror	99 800	74 344
		<b>203 654</b>	<b>175 515</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 är fönsterunderhåll och målning planerat. Styrelsen avser även att förbättra uteplatsen. Under 2019 initierades en förstudie gällande vindskonvertering. Utfallet av denna hanteras 2020.



---

## Styrelsens underskrifter

---

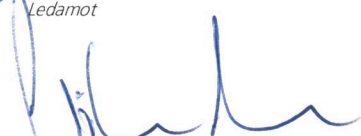
GÖTEBORG den 25 / 4 2020



Felix Ulfsson Dernhagen  
*Ledamot*



Hanna Helena Smedius Svebring  
*Ledamot*



Viktor Svante Thun  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



Fredrik Lindh  
*Extern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framnäsgratan 24

Org.nr 769632-5880

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framnäsgratan 24 för räkenskapsåret 2019.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Framnäsgatan 24 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 30 april 2020

Fredrik Lindh  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 036 970	919 513	923 958
Hyror bostäder	143 640	132 660	136 800
Hyror parkering moms	29 700	25 072	0
Hyror garage moms	0	13 500	0
Hyror parkering	71 400	62 110	86 850
Hyror garage	32 220	20 880	32 820
Hyror förråd	0	2 100	600
Hyresrabatt	0	0	-3 420
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 550	0
Öresutjämning	0	11	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 864	0
Övriga intäkter	0	4 241	0
	<b>1 313 930</b>	<b>1 183 501</b>	<b>1 177 608</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 375	-50 794	-50 256
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-3 111	0
Städning entreprenad	-38 400	-34 633	-7 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-37 428
Myndighetstillsyn	-10 000	-2 950	0
Gård	-2 000	-2 500	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-725	-1 500
	<b>-108 775</b>	<b>-94 713</b>	<b>-102 684</b>
<b>Reparationer</b>			
Hyreslägenheter	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	0	0
Källare	0	-19 006	0
Lås	0	-14 786	-15 000
VVS	0	-2 022	0
Tak	0	-47 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
	<b>-25 000</b>	<b>-83 214</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Fönster	-550 000	0	-300 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	<b>-600 000</b>	<b>0</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-25 200	-24 656	-26 000
Värme	-192 000	-156 923	-215 000
Vatten	-40 000	-36 586	-50 000
Sophämtning/renhållning	-14 800	-21 580	-25 000
	<b>-272 000</b>	<b>-239 745</b>	<b>-316 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-18 532	-32 230	-32 000
Tomträttsavgäld	-270 000	-84 000	-84 000
Kabel-TV	-18 588	-17 164	-17 160
	<b>-307 120</b>	<b>-133 394</b>	<b>-133 160</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-37 178	-36 000
	<b>-34 000</b>	<b>-37 178</b>	<b>-36 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-1 960	-2 713	-1 500
Juridiska åtgärder	-16 000	-14 610	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 406	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 035	-10 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-52 710	-49 888
Administration	-24 000	-8 780	-480
Konsultarvode	-125 000	-32 925	-105 188
	<b>-244 960</b>	<b>-131 179</b>	<b>-182 056</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-33 000	-33 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-10 366	-9 900
	<b>-43 000</b>	<b>-43 366</b>	<b>-42 900</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Stomme och grund K3	-670 000	-669 404	-670 000
Yttertak K3	-53 000	-52 223	-53 000
Fasader/balkonger K3	-79 000	-78 334	-79 000
Fönster/dörrar och portar K3	-100 000	-99 224	-100 000
Stomkomplettering förening K3	-105 000	-104 446	-105 000
Stamledningar VA K3	-131 000	-130 839	-127 632
Värmesystem K3	-74 000	-73 112	-74 000
Luftbehandlingssystem K3	-19 000	-18 278	-19 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-84 000	-83 557	-84 000
Utemiljö allmänt K3	-57 000	-56 401	-57 000
	<b>-1 372 000</b>	<b>-1 365 818</b>	<b>-1 368 632</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 006 855                      -2 128 607                      -2 511 432**

**RÖRELSERESULTAT**

**-1 692 925                      -945 106                      -1 333 824**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-208 000	-223 370	-234 000
	<b>-208 000</b>	<b>-223 328</b>	<b>-234 000</b>

**RESULTAT**

**-1 900 925                      -1 168 434                      -1 567 824**

# 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](http://WWW.SBC.SE)