



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

Valberedning

Therese Elgquist
Elisabet Persson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-25. Extra stämma för att fastställa föreningens nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 39:1	1943	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

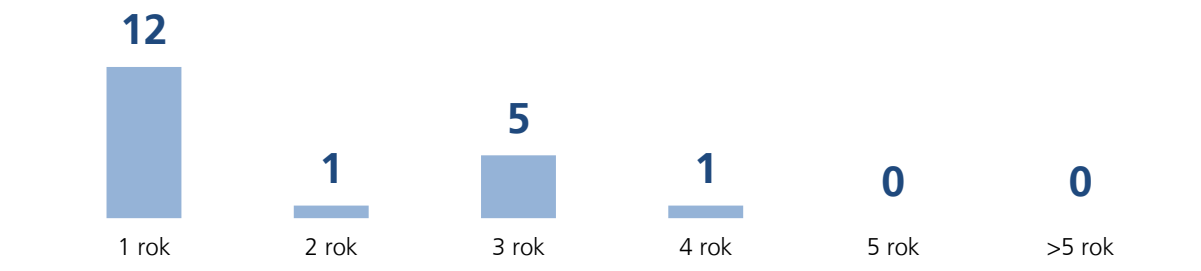
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 904 m², varav 904 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Styrelserum

Kommentar

Bastuaggregat utbytt 2014
Används även för medlemsmöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	
Kontroll av fjärrvärmeundercentral	2019	Inom ramen för underhållsplan
Anlitat arborist	2019	Har beskurit träden på husets sydöstra sida
Nya lås på alla lägenhetsdörrar	2019	Bytt till digitala lås som kan öppnas med tagg eller personlig kod.
Förnyad Energideklaration	2018 - 2028	Rekommenderade åtgärder kommer att genomföras under perioden
Byggt balkong på 12 lägenheter	2018	Balkonger bekostade av respektive enskild lägenhet
Uppdatering av brandskydd	2017	Uppdatering av SBA, översyn av brandsläckare samt byte av samtliga brandvarnare
Neddimensionering av vattenpump	2017	
Fastighetsbesiktning	2016	Inför upprättande av underhållsplan
Fasadtvätt	2015	Alla sidor, dvs fasad som hör till föreningen
Omläggning av rabatt	2015	Byte av jord och nyplantering av växter
Bytt porttelefonsystem	2014	
Bytt cirkulationspump	2014	
Målat gemensamma utrymmen	2014	Alla väggar i trappuppgångar, samt dörrar till källare och vindsutrymme, målat om i källare och tvättstuga samt även dörrarna på soprum
Bytt expansionskärl	2013	
Ny avfuktare till torkrummet	2013	
Anläggning av uteplats, asfaltering på husets baksida/gård	2011	Asfaltering för att minska risken för vattenskador i källaren
Reparation av mur ut mot gatan	2011	Granitkant omfogades
Ventilationsåtgärder efter utförd OVK	2011	Installation av tilluftsdon samt injustering av luftflöden i hela fastigheten
Ny torktumlare	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	
Energideklaration	2009	
Kontroll av vattenledningar i lägenheterna	2007	Ett trasigt armatur lokaliserades och byttes ut
Omläggning av tak	2006	
F-ventilation, tvättstuga, bad/duschrum	2004	Badrum och kök med fuktindikator renoverade
Rörstambyte	1986	Vattenledningar, ej värmerör
Elstambyte	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder efter OVK	2020	Rengöring av ventilation samt fläktsystem.
Fortsatta insatser för att sänka radon	2020	Insatser genomförda 2018 och 2019. Under 2020 dags att mäta radonvärden. Målet är att dom enstaka lägenheter som fortfarande ligger över gränsvärde ska hamna under 200 bq.
Kontroll av takplåt	2020	Garantikontroll av takplåt, i enlighet med Underhållsplan
Byte av F-ventilation, takfläkt	2023	Inom ramen för underhållsplan
Måla fönsterbleck	2025	Inom ramen för underhållsplan
Byte av lägenhetsdörrar och portar	2025	Inom ramen för underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och kabel-TV	Comhem
Brandskydd	Anticimex
Trädgårdsarbete	Annas Gröna

Övrig information

Föreningen har under året genomfört två städdagar som avslutats med fika och trevlig grannsamvaro. Uteplatsen har förutom ett stort parasoll även två Fatboys och en grill som står medlemmarna fritt till förfogande och bastun i källaren går att boka via lista. Inom föreningen finns en gemensam kompressor för att t.ex. pumpa cykeldäck. Föreningen har 7 st parkeringsplatser till uthyrning enligt kösystem.

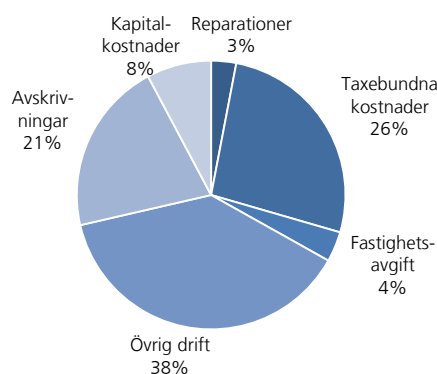
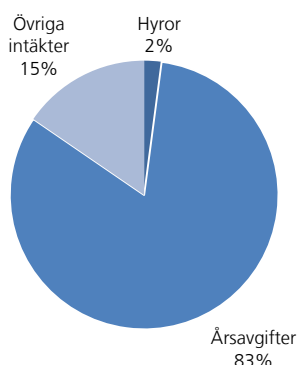
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är att betrakta som god. Dom lägenheter som har balkong har en förhöjd avgift med 600kr/år för att säkerställa underhåll av balkongerna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 223 531	907 266
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	862 440	755 098
Finansiella intäkter	16	9
Minskning kortfristiga fordringar	28 780	0
Kapitaltillskott	0	1 944 268
Ökning av kortfristiga skulder	20 730	0
	911 966	2 699 375
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	514 357	550 721
Finansiella kostnader	56 455	40 064
Ökning av materiella anläggningstillgångar	304 889	1 726 989
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 412
Minskning av långfristiga skulder	36 652	36 652
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 272
	912 353	2 383 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 223 144	1 223 531
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-387	316 265

*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

2019 började med att samtliga lägenheter fick nya lås. Föreningen valde att köpa digitala lås som öppnas med tagg eller personlig kod. Brandskyddet kontrolleras löpande och uppdateras vid behov. Gemensamma utrymmen har under 2019 rensats för att säkerställa trivsel och brandsäkerhet. Träd på husets sydöstra sida har beskurits samt häcken runt uteplatsen klippts ner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 357	5 397	5 438	5 479
Elkostnad/m ² totalyta	30	29	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	111	115	120	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	44	61	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	44	38	36
Soliditet (%)	32	31	4	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	142	43	119	113
Nettoomsättning (tkr)	747	749	751	751

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 904 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 636	0	0	17 636
Reservfond	33 500	0	0	33 500
Upplåtelseavgifter	107 877	0	0	107 877
Kapitaltillskott	1 944 268	0	0	1 944 268
Fond för yttre underhåll	515 627	101 075	-77 681	492 233
S:a bundet eget kapital	2 618 908	101 075	-77 681	2 595 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-414 820	-101 075	120 535	-434 279
Årets resultat	141 998	141 998	-42 854	42 854
S:a ansamlad förlust	-272 822	40 923	77 681	-391 426
S:a eget kapital	2 346 086	141 998	0	2 204 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	141 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 075
summa balanserat resultat	40 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	40 923
----------------------------------	---------------

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	746 872	749 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 568	5 725
Summa rörelseintäkter		862 440	755 098
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-375 761	-404 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 637	-116 027
Personalkostnader	Not 6	-29 959	-29 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 646	-121 468
Summa rörelsekostnader		-664 003	-672 189
RÖRELSERESULTAT		198 437	82 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		16	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 455	-40 064
Summa finansiella poster		-56 439	-40 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		141 998	42 854
ÅRETS RESULTAT		141 998	42 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 100 443	5 945 200
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 100 443	5 945 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 102 443	5 947 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 480
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 223 220	1 249 907
Summa kortfristiga fordringar		1 223 220	1 252 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 223 220	1 252 387
SUMMA TILLGÅNGAR		7 325 663	7 199 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 513	125 513
Reservfond		33 500	33 500
Kapitaltillskott		1 944 268	1 944 268
Fond för yttre underhåll	Not 12	515 627	492 233
Summa bundet eget kapital		2 618 908	2 595 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 820	-434 279
Årets resultat		141 998	42 854
Summa fritt eget kapital		-272 822	-391 426
SUMMA EGET KAPITAL		2 346 086	2 204 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 805 982	4 842 634
Summa långfristiga skulder		4 805 982	4 842 634
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 652	36 652
Leverantörsskulder		62 365	21 961
Skatteskulder		856	28 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	73 722	65 720
Summa kortfristiga skulder		173 595	152 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 325 663	7 199 587

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	30 år	30 år
Balkonger	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	711 334	711 334
Hyror parkering	17 956	20 457
Kabel-TV intäkter	17 556	17 556
Öresutjämning	26	26
	746 872	749 373

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	107 774	0
Återbäring försäkringsbolag	1 980	2 925
Övriga intäkter	5 814	2 800
	115 568	5 725

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 125	2 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	0
	Myndighetstillsyn	0	14 063
	Gemensamma utrymmen	0	1 688
	Garage	22 500	24 375
	Gård	2 849	2 545
	Förbrukningsmateriel	3 833	193
	Brandskydd	7 163	6 861
	Fordon	199	0
		85 919	52 125
	Reparationer		
	Tvättstuga	920	0
	Lås	21 000	2 910
	Balkonger/altaner	0	4 310
		21 920	7 220
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	77 681
		0	77 681
	Taxebundna kostnader		
	El	27 255	25 902
	Värme	100 081	103 814
	Vatten	39 929	39 666
	Sophämtning/renhållning	23 259	23 648
		190 524	193 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 269	20 585
	Kabel-TV	27 966	27 349
		51 235	47 934
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 163	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	375 761	404 730
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	906	0
	Tele- och datakommunikation	4 525	4 672
	Juridiska åtgärder	0	22 570
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	3 750
	Föreningskostnader	1 220	1 796
	Styrelseomkostnader	109	158
	Fritids- och trivselkostnader	726	1 027
	Förvaltningsarvode	50 382	48 847
	Administration	6 055	10 794
	Konsultarvode	33 659	16 463
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
		108 637	116 027

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 800	22 800
	Sociala kostnader	7 159	7 164
		29 959	29 964
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	86 234	86 234
	Förbättringar	63 412	35 234
		149 646	121 468
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 879 204	7 152 215
	Nyanskaffningar	304 889	1 726 989
	Utgående anskaffningsvärde	9 184 093	8 879 204
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 934 004	-2 812 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 646	-121 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 083 650	-2 934 004
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 100 443	5 945 200
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 674	119 674
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	7 800 000
		23 600 000	17 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 600 000	17 400 000
		23 600 000	17 400 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 615	37 615
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 615	37 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 615	-37 615
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 615	-37 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	76	26 376	
	Klientmedel hos SBC	1 223 144	1 223 531	
		1 223 220	1 249 907	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	492 233	391 158	
	Reservering enligt stadgar	101 075	101 075	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 681	0	
	Vid årets slut	515 627	492 233	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	0,860 %	466 269	477 309
	SEB	0,690 %	501 500	502 112
	SEB	1,750 %	900 615	900 615
	SEB	1,060 %	1 008 000	1 008 000
	SEB	1,430 %	936 000	936 000
	SEB	0,860 %	598 500	612 500
	SEB	0,860 %	431 750	442 750
	Summa skulder till kreditinstitut		4 842 634	4 879 286
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 652	-36 652
			4 805 982	4 842 634
				Villkors- ändringsdag
				2021-05-28
				2021-09-28
				2026-03-28
				2021-03-28
				2024-03-28
				2021-05-28
				2021-05-28
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	5 940 000	5 940 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 659 374 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	7 492	11 088
	Sociala avgifter	2 354	3 484
	Ränta	1 852	1 725
	Avgifter och hyror	62 024	49 423
		73 722	65 720

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK genomfördes under andra halvan av 2019 och åtgärder genomförs under första halvan av 2020. Styrelserummet ska målas om och snyggas till. Utemöbler ska målas om. Under 2020 kommer även gemensamma utrymmen att fortsätta rensas och struktureras upp för bättre ordning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11/3 2020


Karin Berglind
Ledamot


Jerry Hillin
Ledamot


Andreas Jerrelid
Ledamot


Amanda Lindblad
Ledamot


Cecilia Wahlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020


Gunilla Olmarker
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sarektjåkko nr 1

Org.nr 757201-8393

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sarektjåkko nr 1 avseende år 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med stor ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2019
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 17/3 2020



Gunilla Karlsson Olmarker
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	711 000	711 334	711 000
Hyror parkering	17 000	17 956	16 000
Kabel-TV intäkter	17 000	17 556	17 000
Öresutjämning	0	26	0
Fakturerade kostnader	0	107 774	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 980	0
Övriga intäkter	0	5 814	0
	745 000	862 440	744 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-18 125	-30 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-31 250	0
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Garage	-23 000	-22 500	-23 000
Gård	-5 000	-2 849	-6 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 833	-2 000
Brandskydd	-8 000	-7 163	-7 000
Fordon	0	-199	0
	-77 000	-85 919	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-33 000
Tvättstuga	0	-920	0
Lås	0	-21 000	0
	-18 000	-21 920	-33 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	0	-20 000
Värmeanläggning	-5 000	0	0
Ventilation	-1 000 000	0	-1 000 000
	-1 005 000	0	-1 020 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-27 255	-25 000
Värme	-109 000	-100 081	-113 000
Vatten	-41 000	-39 929	-56 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-23 259	-32 000
	-202 000	-190 524	-226 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-23 269	-21 000
Kabel-TV	-29 000	-27 966	-28 000
	-51 000	-51 235	-49 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 180	-26 163	-26 261
	-26 180	-26 163	-26 261

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-906	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 525	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 750	-4 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 220	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-109	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-726	-3 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 382	-50 000
Administration	-8 000	-6 055	-8 000
Konsultarvode	0	-33 659	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 330	-5 000
	-79 000	-108 637	-79 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 800	-22 800	-23 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 159	-8 000
	-34 800	-29 959	-31 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-87 000	-86 234	-87 000
Förbättringar	-65 000	-63 412	-35 000
	-152 000	-149 646	-122 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 644 980	-664 003	-1 659 261
RÖRELSERESULTAT	-899 980	198 437	-915 261
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-60 000	-56 455	-30 000
	-60 000	-56 439	-30 000
RESULTAT	-959 980	141 998	-945 261

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