



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 Gästgiveriet i Åsa

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 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i KUNGSBACKA.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Åsa samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,1 procent. Samfälligheten förvaltar kommunens vägar och grönytor i Åsa..

Styrelsen

Claes Göran Erik Ahrén	Ledamot
Anna Ragnhild Berggren	Ledamot
Erna Gunbritt Augusta Geeson	Ledamot
Hans Lennart Gyllstedt	Ledamot
Jan Willy Karlsson	Ledamot

Jan Folke Carlsson	Suppleant
Marianne Gunilla Gustafsson	Suppleant
Christer Hugo Henning Södow	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erna Gunbritt Augusta Geeson, Marianne Gunilla Gustafsson, Jan Willy Karlsson och Christer Hugo Henning Södow.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK, kanalrensning	2018	
Fasadmålning	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning	2023	Utsatta delar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Kungsriket AB
Snöröjning	Farmartjänst
Förvaringsutrymme	SPF Seniorerna Åsa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Eksta Bostads AB
El	Fortum Distribution AB
TV, bredband och telefoni	Telia Sverige AB
VA och sophantering	Kungsbacka kommun

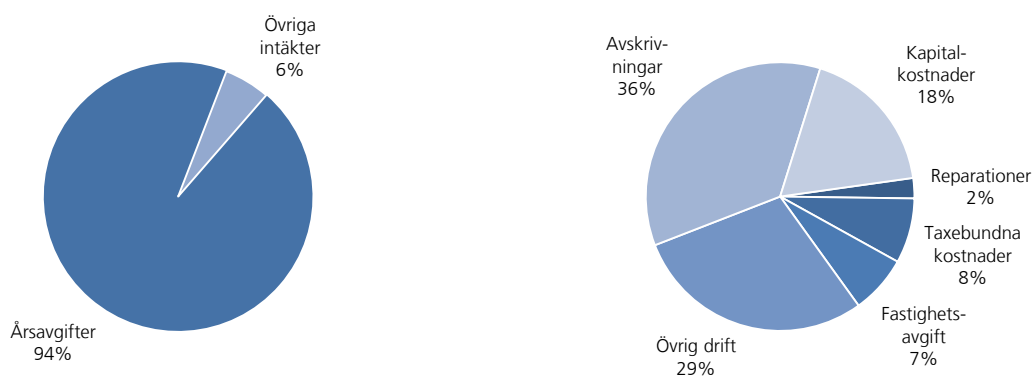
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 371 864	781 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 279 053	2 217 191
Finansiella intäkter	57	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 838	184 202
	2 321 948	2 401 393
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 002 539	1 012 115
Finansiella kostnader	388 616	385 276
Ökning av kortfristiga fordringar	11 888	153 963
Minskning av långfristiga skulder	259 240	259 240
	1 662 283	1 810 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 031 529	1 371 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	659 665	590 800

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skadade isolerglas utbytta inom leverantörens garantiåtagande.

Kommunens arbete med angränsande detaljplan för bostadsbebyggelse har avbrutits och vilar tillsvidare.

Den under förra året inledda utredningen av förutsättningarna för installation av solceller på taken fortsätter och har utökats till att även omfatta installation av laddstolpar.

Lilla Gästis har under året haft ca 15 övernattningar. Lokalen har även utnyttjats för möten, öppet-hussammankomster, yoga, målning, råkafton samt stöd till översvämningsdrabbade medlemmar.

Natten till 16 augusti drabbades Åsa av ett kraftigt skyfall. Det klassades som ett 70–100 års regn och ställde även delar av vårt område under vatten. Därvid fick de fyra lägst belägna lägenheterna omfattande översvämningskador. Skadorna omfattade förutom byggnaderna även inventarier och fordon, parkerade i områdets carportar. Efter uttorkning utfördes en fullständig renovering av dessa och återinflyttning kunde ske i månadskiftet november-december. Renoveringsarbetena har kontinuerligt övervakats och dokumenterats av styrelsen och lägenheterna har återställts till nyskick.

Enligt vår uppfattning var skadorna en följd av brister i både kommunens planering av området och utformningen av dagvattenssystemet. Vi har därför haft ett möte med kommunens förvaltning för teknik och förberett en begäran om ersättning för självriskerna i de olika försäkringarna. Den lämnades in i början av 2020. Kommunen har nu inlett arbeten för att väsentligt förbättra avrinningen från vårt och de omgivande områdena.

Styrelsen och de olika arbetsgrupperna har informerat medlemmarna genom nyhetsbrev, e-post och informationsmöten. 8 nyhetsbrev har gått ut till medlemmarna. Styrelsen har även kontinuerligt informerat de översvämningsdrabbade hushållen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	598	586	564
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 667	6 741	6 814	6 888
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	6	5
Värmekostnad/m ² totalyta	3	3	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	109	132	170
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	50	-1 277	22
Nettoomsättning (tkr)	2 267	2 215	2 170	2 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 523 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	74 993 000	0	0	74 993 000
Upplåtelseavgifter	19 105 000	0	0	19 105 000
Fond för yttre underhåll	775 060	387 530	0	387 530
S:a bundet eget kapital	94 873 060	387 530	0	94 485 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 091 769	-387 530	49 547	-753 786
Årets resultat	117 702	117 702	-49 547	49 547
S:a ansamlad förlust	-974 067	-269 828	0	-704 239
S:a eget kapital	93 898 993	117 702	0	93 781 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-704 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 530
summa balanserat resultat	-974 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-974 068
----------------------------------	-----------------

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	2 266 880	2 214 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 173	2 303
Summa rörelseintäkter		2 279 053	2 217 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-717 401	-743 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 920	-209 964
Personalkostnader	Not 6	-66 218	-58 806
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-770 253	-770 253
Summa rörelsekostnader		-1 772 792	-1 782 368
RÖRELSERESULTAT		506 261	434 823
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 616	-385 276
Summa finansiella poster		-388 559	-385 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 702	49 547
ÅRETS RESULTAT		117 702	49 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	115 782 456	116 552 710
Summa materiella anläggningstillgångar	115 782 456	116 552 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	115 782 456	116 552 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 175 564	1 512 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	50 430	41 536
Summa kortfristiga fordringar	2 225 994	1 554 441
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 000	5 000
Summa kassa och bank	5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 230 994	1 559 441
SUMMA TILLGÅNGAR	118 013 450	118 112 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 098 000	94 098 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	775 060	387 530
Summa bundet eget kapital		94 873 060	94 485 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 091 769	-753 786
Årets resultat		117 702	49 547
Summa fritt eget kapital		-974 067	-704 239
SUMMA EGET KAPITAL		93 898 993	93 781 291
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 229 310	15 757 400
Summa långfristiga skulder		23 229 310	15 757 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	259 240	7 990 390
Leverantörsskulder		106 556	85 756
Skatteskulder		301 340	294 462
Övriga skulder		24 126	28 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 886	174 537
Summa kortfristiga skulder		885 148	8 573 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 013 450	118 112 151

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
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 148 583	2 106 444
Hysesbortfall	-240	-240
Hyror parkering	4 900	4 400
Kabel-TV intäkter	98 496	98 496
Gemensamhetslokal	15 100	5 800
Öresutjämnning	41	-12
	2 266 880	2 214 888

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	2 303
Återbäring försäkringsbolag	12 173	0
	12 173	2 303

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	166 144	148 209
	Fastighetsskötsel beställning	19 837	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	285	39 047
	Snöröjning/sandning	29 613	32 693
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	55 625
	Gemensamma utrymmen	1 598	0
	Gård	2 862	3 253
	Förbrukningsmateriel	2 043	3 514
		222 382	282 341
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 024	1 375
	Lås	0	495
	VVS	11 684	5 153
	Värmeanläggning/undercentral	6 951	0
	Ventilation	3 741	11 203
	Elinstallationer	7 932	2 222
	Tak	4 050	0
	Mark/gård/utemiljö	0	19 019
	Vattenskada	15 522	0
		51 904	39 467
	Taxebundna kostnader		
	El	24 059	21 688
	Värme	9 241	9 238
	Vatten	100 348	92 628
	Sophämtning/renhållning	36 547	34 630
		170 195	158 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 408	69 325
	Markhyra/vägavgift/avgäld	45 600	45 600
		120 008	114 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 912	148 428
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	717 401	743 345
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	104 940	104 417
	Juridiska åtgärder	18 250	0
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	16 250
	Föreningskostnader	2 117	2 159
	Styrelseomkostnader	1 716	78
	Fritids- och trivselkostnader	1 307	3 249
	Förvaltningsarvode	61 286	59 432
	Administration	972	8 273
	Korttidsinventarier	0	4 557
	Konsultarvode	0	5 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 120
		218 920	209 964

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	50 000
	Kostnadsersättningar	92	626
	Sociala kostnader	6 126	8 180
		66 218	58 806
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	762 603	762 603
	Markanläggning	7 650	7 650
		770 253	770 253
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 597 000	120 597 000
	Utgående anskaffningsvärde	120 597 000	120 597 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 044 290	-3 274 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-770 253	-770 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 814 544	-4 044 290
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 782 456	116 552 710
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 600 000	45 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 097 000	25 359 000
	Taxeringsvärde mark	21 560 000	17 090 000
		59 657 000	42 449 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 657 000	42 449 000
		59 657 000	42 449 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	149 035	146 041
	Klientmedel hos SBC	2 026 529	1 366 864
		2 175 564	1 512 905

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald kostnad	50 430	41 536
		50 430	41 536

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	387 530	1 164 050
	Reservering enligt stadgar	387 530	387 530
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 164 050
	Vid årets slut	775 060	387 530

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	1,550 %	7 731 150	7 818 270
	SEB	2,010 %	8 026 250	8 111 250
	SEB	1,370 %	7 731 150	7 818 270
	Summa skulder till kreditinstitut		23 488 550	23 747 790
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 240	-7 990 390
			23 229 310	15 757 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 192 350 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 422 500	26 422 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 150	2 095
	Avgifter och hyror	191 736	172 442
		193 886	174 537

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planeras under verksamhetsåret 2020.

Styrelsens underskrifter

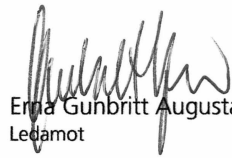
ÅSA den 1 / 4 2020



Claes Göran Erik Ahrén
Ledamot



Anna Ragnhild Berggren
Ledamot



Erna Gunbritt Augusta Geeson
Ledamot

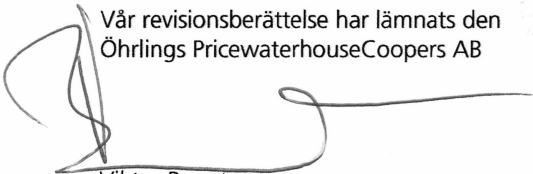


Hans Lennart Gyllstedt
Ledamot



Jan Willy Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa, org.nr 769622-5999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa 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 Gästgiveriet i Åsa 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

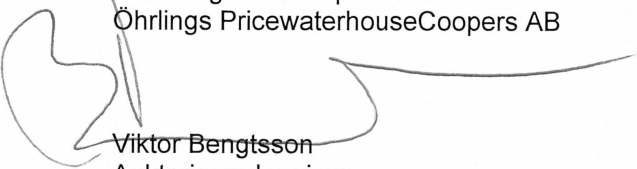
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 29 april 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