

# Brf. Sjöbacken i Billdal



## ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sjöbacken i Billdal

Org.nr. 769603-1504

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 – 2020-12-31.

- Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	8
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Ekonomisk plan registrerades 1998-11-11.  
Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen HULAN 392:1 förvärvades 1999 och ligger i Göteborgs kommun.  
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1999.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 100 kvm, varav 2 100 kvm lägenhetsyta. Byggnaderna innehåller 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Utöver det finns 4 st gemensamma aktivitetsrum för medlemmarna á 25 kvm.

### **Byggnadernas tekniska status**

Efter att nybyggnaden av fastigheten färdigställdes år 2000 utfördes en garantibesiktning 2002.

Föreningen följer en underhållsplan vilken upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.  
Underhållsplanen har uppdaterats 2020-12-08.

### **Förvaltning**

Målsättningen för styrelsens förvaltning av föreningen är ett bekvämt, tryggt och trivsamt boende samt en robust ekonomi på såväl kort som lång sikt.

Följande uppdrag har skötts av BoDin Ekonomi AB:

- **Ekonomisk förvaltning.**

- **Lägenhetsförteckning.**

**Teknisk förvaltning** har skötts av styrelsen. Månadsvisa kontroller av driftdata för värme, varmvatten och ventilation har genomförts. Dessutom har en större årlig besiktning utförts 2020-11-30.

Avtal med entreprenörer har tecknats för utförande av följande uppgifter:

Hissbesiktning:	SLP Hiss & Lyftbesiktning AB
Hisservice:	RC Hisservice AB
Brandbesiktning:	Firesafe Sverige AB
Trädgårdsskötsel:	LPI Mark & Trädgård AB
Städning:	Städgruppen i Göteborg AB



## Händelser efter räkenskapsårets slut

Hängkablar till hissarna i Sjöbacken 1 och 3 har bytts under januari-februari för att säkerställa att de fungerar.

En uppföljande kontrollmätning till den OVK som gjordes 2018 har genomförts av S.C.G AB i samtliga lägenheter i Sjöbacken 3. Protokoll har upprättats som visar att projekterade och uppmätta frånluftsflöden överensstämmer. För att undvika drag då vinden ligger på planeras installation av stormkåpor utanpå ventilerna för tilluft på alla fyra husen.

Hörnet vid p-plats 18 kommer att iordningställas under våren 2021 genom att kantstenen rätas ut och asfalteringen breddas. Befintliga buskar tas bort och nya marktäckande växter planteras.

## Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så ska byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på c:a 300 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	902	902	902	902	902
Lån/kvm bostadsrättsyta	5732	5970	6447	6685	7125
Värme/elkostnad/kvm totalyta	101	100	103	94	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	21	23	20
Årets resultat kr	-288 408	-609 185	327 360	470 624	407 184
Kassalikviditet (%) *	135%	155%	218%	330%	543%
Soliditet (%) *	59%	57%	57%	56%	54%

\* Definition av nyckeltal, se not 12 (sid 10).

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 336 001	1 210 000	5 131 461	-609 185
Balanserat resultat enl stämmobeslut			-609 185	609 185
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		55 000	-55 000	
Ianspråktagande av yttre fond (se not 9)		-856 000	856 000	
Årets vinst				-288 408
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 336 001</b>	<b>409 000</b>	<b>5 323 276</b>	<b>-288 408</b>

## Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står	
Balanserat överskott före förändring yttre fond	4 522 276
Årets reservering till yttre fond	-55 000
Årets ianspråktagande av yttre fond	856 000
Årets resultat	-288 408
	<b>5 034 868</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	5 034 868
	<b>5 034 868</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter		1 893 324	1 893 323
Övriga rörelseintäkter		1 706	10 581
		<hr/> 1 895 030	<hr/> 1 903 904
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-200 621	-214 177
Reparation/underhåll	4	-176 495	-258 837
Periodiskt underhåll	5	-856 399	-1 100 000
Taxebundna kostnader	6	-315 774	-309 888
Övriga externa kostnader	7	-130 316	-113 720
Avskrivningar	8	-298 860	-298 860
		<hr/> -1 978 465	<hr/> -2 295 482
<b>Rörelseresultat</b>		-83 435	-391 578
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 334	9 582
Räntekostnader		-210 307	-227 189
		<hr/> -204 973	<hr/> -217 607
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-288 408	-609 185
<b>Årets resultat</b>		<b>-288 408</b>	<b>-609 185</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	29 011 562	29 310 422
		<u>29 011 562</u>	<u>29 310 422</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 014 362</b>	<b>29 313 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		48	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 235	34 123
		<u>39 283</u>	<u>34 171</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 142 176</b>	<b>2 208 712</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 181 459</b>	<b>2 242 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 195 821</b>	<b>31 556 105</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		12 336 001	12 336 001
Fond för yttre underhåll	9	409 000	1 210 000
		<u>12 745 001</u>	<u>13 546 001</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		5 323 276	5 131 461
Årets resultat		-288 408	-609 185
		<u>5 034 868</u>	<u>4 522 276</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 779 869</b>	<b>18 068 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		11 538 000	12 038 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 538 000</u>	<u>12 038 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		34 201	531 334
Aktuell skatteskuld		37 154	35 802
Övriga skulder		1 051	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 546	382 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>877 952</u>	<u>1 449 828</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 195 821</b>	<b>31 556 105</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	100 år	100 år
Kabel-TV (restvärde 0 kr 20161231)	0 år	0 år

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Fastighetskostnader

Vinterväghållning	25 242	54 940
Städning entreprenad	68 138	65 614
Städning entreprenad, extra	11 250	0
Energideklaration	0	18 000
Hissbesiktning	5 345	5 215
Gård	5 321	1 017
Serviceavtal	13 276	0
Förbrukningsmtrl	5 432	5 924
Försäkringspremie	29 463	27 665
Fastighetsavgift/skatt	37 154	35 802
	<u>200 621</u>	<u>214 177</u>

### Not 4 Reparationer/underhåll

Lås	0	8 247
Värmeanläggning	8 063	189 410
Ventilation	0	4 490
Elinstallationer	21 191	9 959
Hiss	54 456	4 738
Tak	11 265	0
Markytor	69 317	30 375
Övrigt	12 203	11 618
	<u>176 495</u>	<u>258 837</u>

### Not 5 Periodiskt underhåll

Huskropp utvändigt	856 399	0
Markytor	0	1 100 000
	<u>856 399</u>	<u>1 100 000</u>

### Not 6 Taxebundna kostnader

Värme/el	212 580	210 326
Vatten	48 653	46 524
Sophämtning/renhållning	54 541	53 038
	<u>315 774</u>	<u>309 888</u>



## NOTER

	2020	2019
<b>Not 7 Övriga externa kostnader</b>		
Tele- o datakommunikation	20 244	20 144
Revisionsarvode	13 550	13 756
Trivselkostnader	32 402	1 653
Förvaltningsarvode	42 404	41 168
Förvaltningsarvode, extra	1 655	8 545
Administration	10 376	11 412
Korttidsinventarier	3 251	6 899
Bankkostnader	1 774	1 861
Bostadsrätterna	4 660	4 570
Övriga externa kostnader	0	3 712
	<u>130 316</u>	<u>113 720</u>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	34 223 000	34 223 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>34 223 000</b>	<b>34 223 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 912 578	-4 613 718
Årets avskrivningar	-298 860	-298 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-5 211 438</b>	<b>-4 912 578</b>
Utgående redovisat värde	<b>29 011 562</b>	<b>29 310 422</b>
Redovisat värde byggnader	24 711 562	25 010 422
Redovisat värde mark	4 300 000	4 300 000
	<u>29 011 562</u>	<u>29 310 422</u>
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	45 800 000	45 800 000
	<u>45 800 000</u>	<u>45 800 000</u>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Not 9 Fond för yttre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 210 000	2 255 000
Årets avsättning enligt plan	55 000	55 000
Årets ianspråktagande	-856 000	-1 100 000
Belopp vid årets utgång	<u>409 000</u>	<u>1 210 000</u>

## NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Hypotek	2026-09-25	1,900%	5 200 000	5 400 000
	Swedbank Hypotek	2022-09-23	1,720%	4 175 000	4 275 000
	Swedbank	2024-02-23	1,350%	2 663 000	2 863 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 038 000</b>	<b>12 538 000</b>
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-500 000	-500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>11 538 000</b>	<b>12 038 000</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000
Eventalförbindelser	Inga	Inga

## Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Billdal den 6 / 4 2021

  
Jan Hellström  
Ordförande

  
Ann-Marie Löfgren  
Sekreterare

  
Jan Olof Johnson  
Kassör

  
Laila Jansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021

  
Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbacken i Billdal  
Org.nr. 769603-1504

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbacken i Billdal för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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*

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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:

A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

8



## **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 Sjöbacken i Billdal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 8 april 2021

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor