

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 4:e Långgatan 10

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Styrelsen

Nils Erik Jonas Anderson	Ledamot
Staffan Ivar Cavefors	Ledamot
Malte Milovanovic	Ledamot
Sofia Marie-Louise Munthe	Ledamot
Mathias Jens-Olof Olsson	Ledamot
Gustaf Ingvar Carlsson	Suppleant
Hugo Julius Fredriksson	Suppleant
Lars Erik Marklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Önnheim

Ordinarie Extern

Önnheim & Olsson

Valberedning

Ella Brehmer-Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 1:10	2003	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

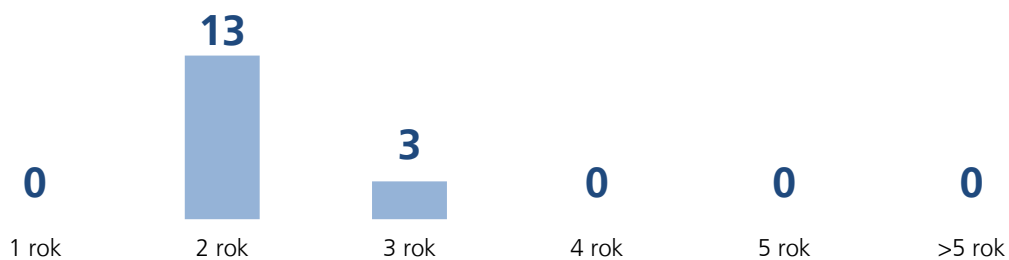
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 004 m², varav 1 004 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2009	
Omläggning av tak	2004	Blästring och målning av tak
Omputsning av fasad	2004	
Badrum	2003 - 2004	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1981	
Planerat underhåll	År	
Byggnation av vindslägenheter	2019-2020	
Omläggning av tak	2019-2020	
Ändringar av innergård	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem fr o m 2020 Telia
Fastighetskötsel	Peters Helt & Rent
Trappstädning	Olivedals Hus & Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

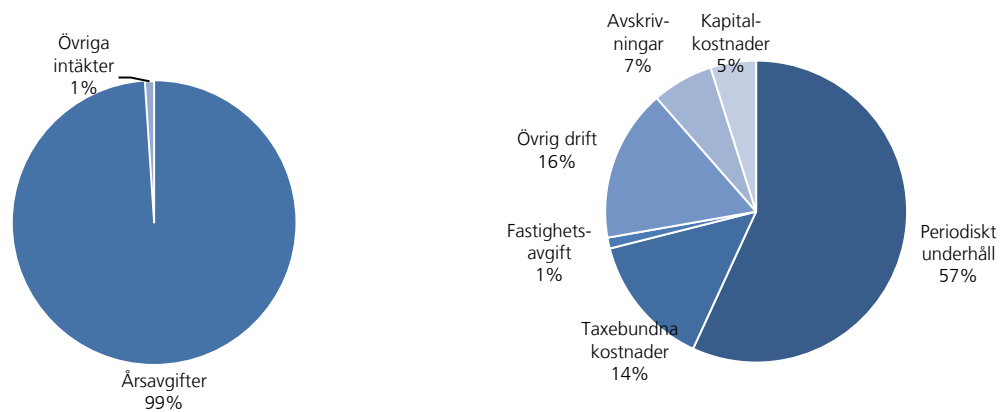
Föreningens ekonomi

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

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 814	1 019 121
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	665 461	682 261
Finansiella intäkter	31	34
Minskning kortfristiga fordringar	18 056	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 932 133	933
	3 615 681	683 228
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 680 106	527 021
Finansiella kostnader	92 790	119 031
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 483
Minskning av långfristiga skulder	1 600 000	0
	3 372 896	649 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 295 599	1 052 814
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 785	33 693

*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

Föreningen sålde råvinden 2017 och erhöll bygglov för fem vindslägenheter. Byggnationen av vindslägenheterna påbörjades under 2019 och färdigställdes under 2020. Nya vindsförråd och källarförråd byggdes under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 155	4 749	4 749	4 749
Elkostnad/m ² totalyta	24	12	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	126	135	125	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	39	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	117	117	117
Soliditet (%)	59	67	67	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 232	-92	-90	-116
Nettoomsättning (tkr)	663	679	683	681

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 004 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	10 245 850	0	0	10 245 850
Kapitaltillskott	1 137 751	0	0	1 137 751
Fond för yttre underhåll	587 160	88 200	0	498 960
S:a bundet eget kapital	11 970 761	88 200	0	11 882 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 304 937	-88 200	-91 755	-1 124 982
Årets resultat	-1 231 510	-1 231 510	91 755	-91 755
S:a ansamlad förlust	-2 536 447	-1 319 710	0	-1 216 737
S:a eget kapital	9 434 314	-1 231 510	0	10 665 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 231 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 216 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 200
summa balanserat resultat	-2 536 447

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

587 000
-1 949 447

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	663 065	678 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 396	3 402
Summa rörelseintäkter		665 461	682 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 504 867	-401 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 213	-110 602
Personalkostnader	Not 6	-21 027	-14 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 105	-127 998
Summa rörelsekostnader		-1 804 212	-655 019
RÖRELSERESULTAT		-1 138 750	27 242
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 790	-119 031
Summa finansiella poster		-92 759	-118 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 231 510	-91 755
ÅRETS RESULTAT		-1 231 510	-91 755

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 633 842	14 755 166
Inventarier	Not 9	0	2 781
Summa materiella anläggningstillgångar		14 633 842	14 757 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 633 842	14 757 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 351 621	1 130 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 056	26 692
Summa kortfristiga fordringar		1 381 677	1 156 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 381 677	1 156 948
SUMMA TILLGÅNGAR		16 015 519	15 914 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 245 850	10 245 850
Kapitaltillskott		1 137 751	1 137 751
Fond för yttre underhåll	Not 12	587 160	498 960
Summa bundet eget kapital		11 970 761	11 882 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 304 937	-1 124 982
Årets resultat		-1 231 510	-91 755
Summa fritt eget kapital		-2 536 447	-1 216 737
SUMMA EGET KAPITAL		9 434 314	10 665 824
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 168 000	0
Summa långfristiga skulder		3 168 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 768 000
Leverantörsskulder		73 614	26 216
Skatteskulder		22 032	43 192
Övriga skulder		3 286 800	365 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	30 759	46 464
Summa kortfristiga skulder		3 413 205	5 249 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 015 519	15 914 896

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	658 480	658 480
Hyror garage	0	16 560
Överlåtelse/pantsättning	3 448	3 847
Avgift andrahandsuthyrning	1 163	0
Öresutjämning	-25	-28
	663 065	678 859

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 396	3 402
	2 396	3 402

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 049	22 992
	Fastighetsskötsel beställning	1 719	0
	Snöröjning/sandning	2 156	2 774
	Städning entreprenad	20 100	20 100
	Städning enligt beställning	838	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 093
	Gård	850	3 315
	Förbrukningsmateriel	1 309	2 135
		45 021	53 409
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 573
	Lås	0	131
	VVS	0	8 531
	Ventilation	0	3 989
	Elinstallationer	2 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 396
		2 500	21 620
	Periodiskt underhåll		
	VVS	32 410	0
	Tak	1 044 553	0
		1 076 963	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 085	12 707
	Värme	126 354	137 886
	Vatten	38 730	39 212
	Sophämtning/renhållning	80 008	64 468
		269 177	254 273
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 692	23 961
	Kabel-TV	23 388	26 517
	Bredband	39 094	0
		89 174	50 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 772
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 504 867	401 552
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	306
	Juridiska åtgärder	3 437	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 625	15 250
	Föreningskostnader	1 135	388
	Styrelseomkostnader	646	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 605
	Förvaltningsarvode	36 870	35 738
	Administration	1 960	1 330
	Konsultarvode	96 738	51 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		154 213	110 602

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	12 000
	Sociala kostnader	5 027	2 867
		21 027	14 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	98 809	98 808
	Förbättringar	22 515	22 515
	Inventarier	2 781	6 675
		124 105	127 998
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 183 234	16 183 234
	Utgående anskaffningsvärde	16 183 234	16 183 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 428 068	-1 306 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-121 324	-121 323
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 549 392	-1 428 068
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 633 842	14 755 166
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 188 632	3 188 632
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 838 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	12 400 000
		29 400 000	23 238 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	23 200 000
	Lokaler	0	38 000
		29 400 000	23 238 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 384	89 384
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 384	89 384
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 603	-79 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 781	-6 675
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 384	-86 603
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 781
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	56 022	77 442
	Klientmedel hos SBC	1 295 599	1 052 814
		1 351 621	1 130 256
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	30 056	26 692
		30 056	26 692
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	498 960	429 246
	Reservering enligt stadgar	88 200	69 714
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	587 160	498 960

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	1 600 000	
Handelsbanken		0	1 600 000	
Handelsbanken		0	1 568 000	
SEB	1,140 %	3 168 000	0	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 168 000	4 768 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-4 768 000	
		3 168 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 168 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 625	0
	Arvoden	16 000	0
	Sociala avgifter	5 027	0
	Ränta	1 404	6 418
	Avgifter och hyror	6 703	40 046
		30 759	46 464

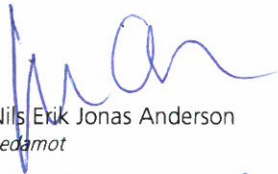
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 färdigställs vindslägenheterna. Innergården kommer rustas upp under 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 6 2020



Nils Erik Jonas Anderson
Ledamot



Staffan Ivar Cavefors
Ledamot



Malte Milovanovic
Ledamot



Sofia Marie-Louise Munthe
Ledamot



Mathias Jens-Olof Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2020



Per Önnheim
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 4:e Långgatan 10

Org.nr 769607-8877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-06-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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 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 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 4:e Långgatan 10 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 *Revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 juni 2020



Per Önnheim
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