



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 Ahrenbergsgatan 13

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2002-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Lena Susanne Jansson	Ordförande
Frida Christina Andreasson	Ledamot
Annie Giovanna Balatresi	Ledamot
Jessica Margareth Karlsson	Ledamot
Dan Stefan Pettersson	Ledamot
Mikael Erik Harald Irving	Suppleant
Anna K Martinsson De Cardenas	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Christina Andreasson, Annie Giovanna Balatresi, Mikael Erik Harald Irving, Lena Susanne Jansson, Jessica Margareth Karlsson, Anna K Martinsson De Cardenas och Dan Stefan Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie Extern	MOORE Ranby AB
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Kajsa Thomson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 94:1	2002	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

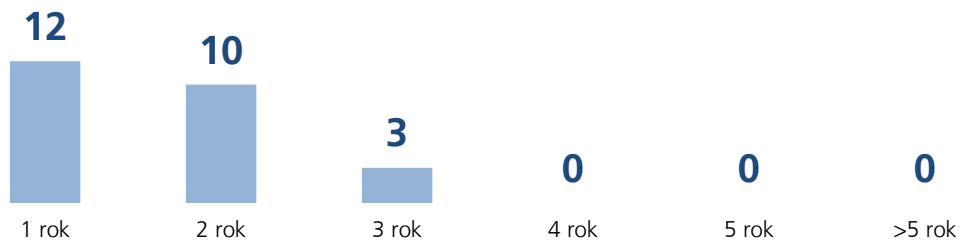
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 340 m², varav 1 320 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya armaturer	2018	Byte av belysningsarmaturer i källare och trapphus. Även kompletterande belysning utomhus.
Relining avloppsledning	2017	Relining av stamledning under hus
Upprustning gård	2013 - 2014	Ny plattsättning på gård. Utökad uteplats. Installation av belysning. Ny och omplantering av växter
Ommålning källarfönster och garageportar	2013	Underhållsmålning av källarfönster samt garageportar
Ventilbyte	2012	Byte av tilluftsventiler i samtliga lägenheter som en åtgärd för att komma tillrätta med förhöjda radonvärden.
Teleportanläggning	2011	Uppgradering av teleportanläggning till nyare modell.
Underhållsmålning balkongplattor	2010	Skyddsmålning av balkongplattor för att förhindra korrosion. Även ommålning av balkongfrontar
Renovering källartrappa	2010	Renovering utvändig källartrappa samt stödmurar vid nedfart till garageplatser
Ommålning plåtdetaljer på tak	2009	Blästring samt ommålning av plåtdetaljer på tak enligt gällande föreskrifter och rekommendationer.
Ventilationssystem uppgraderad	2006	Samtliga lägenheter utrustade med motoriserade fläktar samt utbyte av styrutrustning.
Fasadrenovering	2004	Ny tilläggsisolering och omputsning.
Omläggning av tak	1993	Tak renoverat . I bra skick.
Elstambyte	1993	Matarledningar (stammar) och gruppcentraler i bra skick. Renoverat
Rörstambyte	1992	Vatten- och avloppsstammar utbytta
Renovering av balkonger	1984	De 17 balkongerna är i bra skick renoverads 1984
Planerat underhåll	År	
Utbyte av termostater	2020	
Omläggning yttertak	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Porttelefon	TeliaSonera
Fastighetsskötsel	V-Bygg Förvaltnings AB
Ekonomisk administration, teknisk förvaltning, städning	SBC
El	Göteborgs Energi - Din El
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Sophämtning	Renova Miljö AB

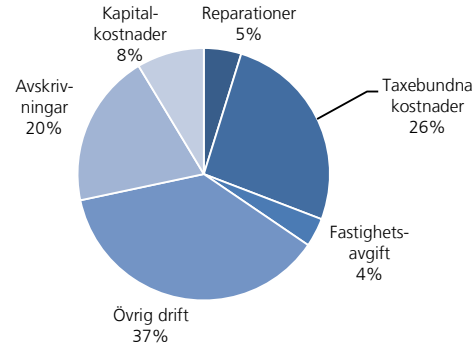
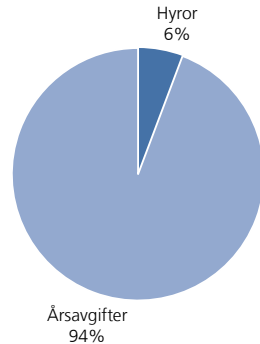
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	545 152	524 506
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 076 479	1 076 335
Finansiella intäkter	16	9
Ökning av kortfristiga skulder	32 380	5 291
	1 108 875	1 081 635
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	700 998	874 908
Finansiella kostnader	84 666	75 335
Ökning av kortfristiga fordringar	30 544	32 875
Minskning av långfristiga skulder	82 496	77 872
	898 704	1 060 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	755 323	545 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	210 171	20 646

*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

Byte av leverantör avseende vintervårdhållning och skötsel av grönytor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 776	3 839	3 898	3 987
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	114	124	125	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	40	43	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	57	80	84
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-67	-386	-122
Nettoomsättning (tkr)	1 075	1 074	1 042	1 042

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 320 m² bostäder och 20 m² lokaler.

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	9 644 572	0	0	9 644 572
Upplåtelseavgifter	2 824 097	0	0	2 824 097
Fond för yttre underhåll	344 223	211 004	-77 785	211 004
S:a bundet eget kapital	12 812 892	211 004	-77 785	12 679 673
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 251 134	-211 004	10 727	-1 050 857
Årets resultat	97 671	97 671	67 058	-67 058
S:a ansamlad förlust	-1 153 463	-113 333	77 785	-1 117 915
S:a eget kapital	11 659 429	97 671	0	11 561 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 040 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 004
summa balanserat resultat	-1 153 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 153 463**

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	1 074 550	1 073 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 929	2 796
Summa rörelseintäkter		1 076 479	1 076 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-561 986	-690 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 012	-184 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-193 160	-193 160
Summa rörelsekostnader		-894 158	-1 068 067
RÖRELSERESULTAT		182 321	8 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 666	-75 335
Summa finansiella poster		-84 650	-75 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 671	-67 058
ÅRETS RESULTAT		97 671	-67 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	16 061 825	16 254 985
Summa materiella anläggningstillgångar	16 061 825	16 254 985
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 064 625	16 257 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	814 105	570 390
Summa kortfristiga fordringar	814 105	570 390
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 637	7 637
Summa kassa och bank	4 637	7 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	818 742	578 027
SUMMA TILLGÅNGAR	16 883 367	16 835 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 468 669	12 468 669
Fond för yttre underhåll	Not 10	344 223	211 004
Summa bundet eget kapital		12 812 892	12 679 673
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 251 134	-1 050 857
Årets resultat		97 671	-67 058
Summa fritt eget kapital		-1 153 463	-1 117 915
SUMMA EGET KAPITAL		11 659 429	11 561 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 902 037	3 711 149
Summa långfristiga skulder		4 902 037	3 711 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	82 496	1 355 880
Leverantörsskulder		87 511	66 200
Skatteskulder		69 300	66 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 594	74 525
Summa kortfristiga skulder		321 901	1 562 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 883 367	16 835 812

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	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 012 850	1 012 850
Hyror parkering	39 406	38 395
Hyror garage	22 320	22 320
Öresutjämning	-26	-26
	1 074 550	1 073 539

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 929	2 796
	1 929	2 796

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 529	0
	Fastighetsskötsel beställning	575	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 500	12 438
	Fastighetsskötsel gård beställning	839	15 000
	Städning entreprenad	8 994	0
	Myndighetstillsyn	28 153	3 108
	Gemensamma utrymmen	248	0
	Gård	0	3 511
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	775	0
		64 863	35 307
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 593	0
	Tvättstuga	934	5 469
	Källare	0	1 726
	Lås	2 815	1 766
	VVS	28 251	1 700
	Ventilation	2 600	60 975
	Elinstallationer	0	21 115
	Tak	7 750	0
		46 943	92 751
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	50 660
	Elinstallationer	0	27 125
		0	77 785
	Taxebundna kostnader		
	El	20 027	21 617
	Värme	152 761	163 083
	Vatten	44 462	52 764
	Sophämtning/renhållning	36 774	36 006
		254 024	273 469
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 598	39 783
	Tomträttsavgäld	106 920	106 920
	Kabel-TV	31 763	31 062
		160 281	177 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 875	33 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	561 986	690 502

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 138	2 450
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	20 192	20 577
	Föreningskostnader	669	650
	Styrelseomkostnader	6 829	2 000
	Förvaltningsarvode	90 027	108 600
	Administration	3 139	3 174
	Korttidsinventarier	1 890	0
	Konsultarvode	4 532	20 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		139 012	184 406
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	193 160	193 160
		193 160	193 160
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 171 288	18 171 288
	Utgående anskaffningsvärde	18 171 288	18 171 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 916 303	-1 723 143
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 160	-193 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 109 463	-1 916 303
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 061 825	16 254 985
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 493 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 452 000	11 200 000
		32 945 000	23 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	23 800 000
	Lokaler	145 000	0
		32 945 000	23 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		63 419	32 875	
	Klientmedel hos SBC		750 686	537 515	
			814 105	570 390	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		211 004	320 770	
	Reservering enligt stadgar		211 004	211 004	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-77 785	-320 770	
	Vid årets slut		344 223	211 004	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,850 %	975 399	993 895	2023-10-18
	Nordea	1,340 %	1 273 384	1 337 384	2024-10-16
	Nordea	1,950 %	2 735 750	2 735 750	2022-10-12
	Summa skulder till kreditinstitut		4 984 533	5 067 029	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 496	-1 355 880	
			4 902 037	3 711 149	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 572 053 kr. (82 496 x 5 år)

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 393 000	11 393 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	9 471	7 856
	Avgifter och hyror	73 123	66 669
		82 594	74 525
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

OVK-besiktning.
Utbyte av termostater.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26/03 2020



Lena Susanne Jansson
Ordförande



Frida Christina Andreasson
Ledamot



Annie Giovanna Balatresi
Ledamot



Jessica Margareth Karlsson
Ledamot



Dan Stefan Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020



Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13

Org.nr 769608-8074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

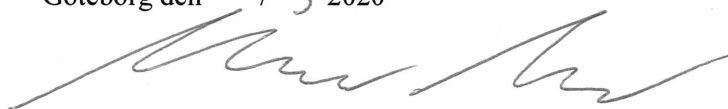
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 31 / 3 2020



Martin Nilsson
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