

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 7

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 2015 och 2044.
- 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 1951-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04 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

Elin Johanna Entin	Ledamot
Joakim Petter Follin	Ledamot
Elin Glad	Ledamot
Hilda Signe Fredrika Havert	Ledamot
Carl Gustav Widén	Ledamot

Jessica Charlotta Celine Dalgren	Suppleant
Arne Juri Peter Lamend	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

#### Valberedning

Ingen Finns

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 97:1	1952	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

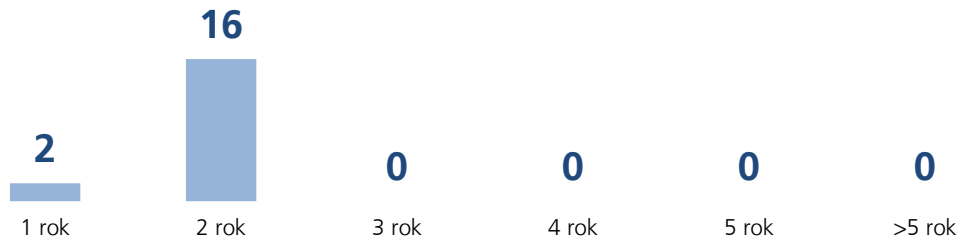
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 011 m<sup>2</sup>, varav 999 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 12 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Boende	0 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Inredd 2005
Övrigt	Tvättstuga, torkrum och mangelrum
Cykelgarage	
Garageutrymme för utemöbler m m	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-justering	2017 - 2018	Justering av OVK
OVK-justeringe	2017 - 2019	Fixa ventilation i 4 lägenheter försenat och allmän OVK-genomgång
Målning av fönster	2016	
Byte av fläkt	2013	Torkrummet fick fläkt och nytt tidur
Omläggning av tak	2013	Hela taket omlagt
elinstallation Tvättstuga	2012	
Elinstallatin/kontroll vind	2011	
Målning Trapphus	2010	Målning Trapphus
Dränering	2008	Dränering har gjorts runt hela huset under 2008
Byte av tidur och insatt extra fläkt	2008	Effektivare Torkning
Renovering av balkonger	2008	12 befintliga balkonger är utbytta/renoverade
Nya balkonger	2008	6 balkonger har tillkommit
Rör	2007	Byte av expansionskärl, flyttat till pannrum
Rörstambyte	2005	Gjort under 2005
Elstambyte trappuppgångar	2005	
Renovering av tvättstuga, Torkrum och mangelrum	2005	Kakel och klinker inlagd samt renovering av maskiner
Elstambyte	2003	
Omputsning av fasad	1978	Pålagt fasader av aluminiumplåt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining avloppsrör	2020	Gäller avloppsrör under markplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

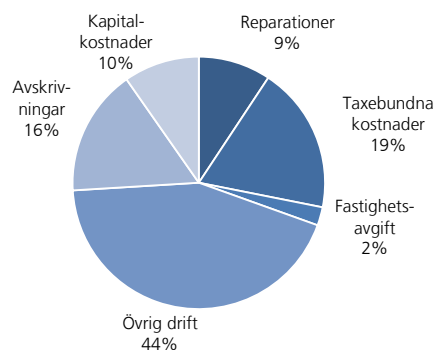
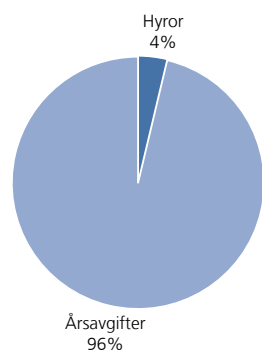
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Markunderhåll/trappstädning	Bo&Son Fastighetsskötsel AB
Trygg-Hansa	Fullvärdesförsäkring
Trottoar renhållning	Gbg stad Park & Natur

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>615 249</b>	<b>458 393</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	773 872	773 672
Finansiella intäkter	72	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	396
Ökning av kortfristiga skulder	54 250	13 859
	<b>828 194</b>	<b>788 001</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	796 700	524 759
Finansiella kostnader	104 440	65 871
Ökning av kortfristiga fordringar	6 333	0
Minskning av långfristiga skulder	42 235	40 514
	<b>949 708</b>	<b>631 144</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>493 736</b>	<b>615 249</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-121 514</b>	<b>156 857</b>

\*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

Det har under året anordnats två gemensamma städdagar. Den första hölls i maj och fokus låg då på att rensa ut ett gammalt verktygsförråd i källaren. Det var en mycket trevlig dag med stort deltagarantal! Den andra städdagen hölls i oktober och under denna dag låg fokus på att röja på upp på vinden. Vid båda tillfällena tömdes även grovsoprummet och det kördes flera vändor till återvinningscentralen och blommor planterades. De båda städdagarna avslutades med gemensam fika på gården.

Två lägenheter har bytt ägare under året. Två lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Under sommaren uppstod ett brott i ett av avloppsrören under bottenplattan. Akuta åtgärder fick genomföras med att bila upp betonggolvet och byta ut den delen av avloppsröret som hade gått sönder. Brottet i röret ledde till omfattande skador i bottenlägenheterna i trappuppgång B, allt ska idag vara åtgärdat och återställt.

Den obligatoriska ventilationskontrollen har genomförts under året med godkänt resultat.

Energideklaration har utförts i december och är inskickad till Boverket.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	746	746	746
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 940	2 982	3 023	3 062
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	121	115	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	45	46	53
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	103	65	68	62
Soliditet (%)	24	29	29	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-302	9	-57	-152
Nettoomsättning (tkr)	774	774	773	772

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 999 m<sup>2</sup> bostäder och 12 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	87 643	0	0	87 643
Upplåtelseavgifter	1 176 157	0	0	1 176 157
Ack kostnad för nyupplåtelse	-99 138	0	0	-99 138
Kapitaltillskott	847 986	0	0	847 986
Fond för yttre underhåll	1 082 323	115 546	0	966 777
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 094 971</b>	<b>115 546</b>	<b>0</b>	<b>2 979 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 798 480	-115 546	8 693	-1 691 627
Årets resultat	-301 618	-301 618	-8 693	8 693
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 100 098</b>	<b>-417 164</b>	<b>0</b>	<b>-1 682 934</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>994 873</b>	<b>-301 618</b>	<b>0</b>	<b>1 296 491</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-301 618
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 682 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 546
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 100 098</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 100 098</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	773 872	773 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>773 872</b>	<b>773 672</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-673 365	-412 791
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 926	-87 635
Personalkostnader	Not 5	-41 409	-24 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-174 423	-174 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-971 122</b>	<b>-699 182</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-197 250</b>	<b>74 490</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 440	-65 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 368</b>	<b>-65 797</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-301 618</b>	<b>8 693</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-301 618</b>	<b>8 693</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 3 550 141	3 724 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 550 141</b>	<b>3 724 564</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 550 141</b>	<b>3 724 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 554 260	672 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 3 438	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>557 698</b>	<b>672 878</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>557 698</b>	<b>672 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 107 839</b>	<b>4 397 442</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 164 662	1 164 662
Kapitaltillskott		847 986	847 986
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 082 323	966 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 094 971</b>	<b>2 979 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 798 480	-1 691 627
Årets resultat		-301 618	8 693
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 100 098</b>	<b>-1 682 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>994 873</b>	<b>1 296 491</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	1 391 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 391 512</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 937 004	1 587 727
Leverantörsskulder		62 945	42 985
Övriga skulder		7 984	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	105 033	78 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 112 966</b>	<b>1 709 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 107 839</b>	<b>4 397 442</b>

## 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 anspråktagande 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Våtrum	25 år	25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Tak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	745 273	745 273
Hyror parkering	28 600	28 400
Öresutjämning	-1	-1
	<b>773 872</b>	<b>773 672</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 980	40 608
	Fastighetsskötsel beställning	5 990	2 078
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 350
	OVK Obl. Ventilationskontroll	170 000	0
	Gård	1 636	1 420
	Förbrukningsmateriel	641	129
	Brandskydd	2 798	0
	Fordon	943	0
		<b>222 988</b>	<b>49 585</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 837
	Källare	10 949	0
	Entré/trapphus	140	0
	Lås	3 648	615
	VVS	64 789	0
	Elinstallationer	15 055	0
	Vattenskada	5 425	0
		<b>100 006</b>	<b>5 452</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 039	15 621
	Värme	110 530	122 448
	Vatten	47 264	45 359
	Sophämtning/renhållning	28 513	32 449
		<b>202 346</b>	<b>215 877</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 132	34 133
	Självrisk	4 960	0
	Tomträttsavgäld	64 632	64 632
	Kabel-TV	18 995	18 576
		<b>122 719</b>	<b>117 341</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 306</b>	<b>24 536</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>673 365</b>	<b>412 791</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 532	0
	Juridiska åtgärder	0	14 779
	Hysesförluster	200	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 625
	Föreningskostnader	756	738
	Fritids- och trivselkostnader	571	367
	Förvaltningsarvode	36 326	35 218
	Administration	2 193	2 754
	Korttidsinventarier	2 794	1 793
	Konsultarvode	17 739	13 251
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		<b>81 926</b>	<b>87 635</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 757	20 417
	Sociala kostnader	8 652	3 916
		<b>41 409</b>	<b>24 333</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	14 024	14 024
	Förbättringar	160 399	160 399
		<b>174 423</b>	<b>174 423</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 404 007	6 404 007
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 404 007</b>	<b>6 404 007</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 679 443	-2 505 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 423	-174 423
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 853 866</b>	<b>-2 679 443</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 550 141</b>	<b>3 724 564</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 222 000	9 013 000
	Taxeringsvärde mark	14 230 000	8 634 000
		<b>24 452 000</b>	<b>17 647 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 400 000	17 600 000
	Lokaler	52 000	47 000
		<b>24 452 000</b>	<b>17 647 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	4 577	4 833
	Skattefordran	51 826	52 596
	Klientmedel hos SBC	493 736	615 249
	Fordringar kreditfakturor	4 121	0
		<b>554 260</b>	<b>672 678</b>

<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Låneräntor	2 293	0
	SBAB	1 145	0
		<b>3 438</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	966 777	876 437
	Reservering enligt stadgar	115 546	115 546
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-25 206
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 082 323</b>	<b>966 777</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,770 %	355 000	375 000	2020-01-21
	SBAB	1,880 %	479 880	484 236	2020-05-20
	SBAB	1,860 %	710 893	719 343	2020-06-11
	SBAB	2,590 %	1 049 289	1 056 899	2020-01-21
	SBAB	2,610 %	341 942	343 761	2020-09-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 937 004</b>	<b>2 979 239</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 937 004	-1 587 727	
			<b>0</b>	<b>1 391 512</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 725 829 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 333 000	3 333 000
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	10 500	10 500
	Sociala avgifter	2 546	2 546
	Ränta	42 235	3 050
	Avgifter och hyror	49 752	62 631
		<b>105 033</b>	<b>78 727</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En lägenhet har bytt ägare sedan årsskiftet.

På rekommendation från genomförandet av Energideklarationen har Göteborg Energi varit på plats och sett över om behov finns av injusteringar eller utbyte av föråldrade delar i pannrummet. Besöket resulterade i att en styrventil ska bytas.

Gamla kabeldragningar i garaget orsakade i februari en kortslutning som slog ut belysningen i källaren. Till följd av denna händelse är nu samtliga elkablar i garaget utbytta.

Relining av samtliga avloppsrör, från markplan och ner samt under fastigheten, är planerat att genomföras under året. Som det ser ut i dagsläget är den preliminära tidsplanen att arbetet ska utföras med start i slutet av augusti.



---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13 / 5 2020



Elin Johanna Entin  
Ledamot



Joakim Petter Follin  
Ledamot



Elin Glad  
Ledamot



Hilda Signe Fredrika Havert  
Ledamot



Carl Gustav Widén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5- 2020



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ahrenbergsgatan 7, org. nr 757200-0078

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ahrenbergsgatan 7 för år 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 31 december 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 revisionsred 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 Ahrenbergsgatan 7 för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 29 maj 2020



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	745 273	745 273	745 000
Hyror parkering	28 800	28 600	28 000
Öresutjämning	0	-1	0
	<b>774 073</b>	<b>773 872</b>	<b>773 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 000	-40 980	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-5 990	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	-8 000
Städning entreprenad	0	0	-22 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-170 000	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 636	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-641	-2 000
Brandskydd	0	-2 798	0
Fordon	0	-943	0
	<b>-53 000</b>	<b>-222 988</b>	<b>-65 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-36 000
Källare	0	-10 949	0
Entré/trapphus	0	-140	0
Lås	0	-3 648	0
VVS	0	-64 789	0
Elinstallationer	0	-15 055	0
Vattenskada	0	-5 425	0
	<b>-15 000</b>	<b>-100 006</b>	<b>-36 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Stambyte	-1 000 000	0	0
Ventilation	0	0	-200 000
	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-17 000	-16 039	-16 000
Värme	-128 000	-110 530	-122 000
Vatten	-46 000	-47 264	-47 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-28 513	-29 000
	<b>-225 000</b>	<b>-202 346</b>	<b>-214 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-36 000	-34 132	-35 000
Självrisk	0	-4 960	0
Tomträttsavgäld	-65 000	-64 632	-65 000
Kabel-TV	-20 000	-18 995	-20 000
	<b>-121 000</b>	<b>-122 719</b>	<b>-120 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 322	-25 306	-25 000
	<b>-25 322</b>	<b>-25 306</b>	<b>-25 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	-1 532	-1 000
Hysesförluster	0	-200	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 625	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-756	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-571	0
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 326	-37 000
Administration	-2 000	-2 193	-2 000
Korttidsinventarier	0	-2 794	0
Konsultarvode	0	-17 739	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-5 000
	<b>-63 000</b>	<b>-81 926</b>	<b>-71 000</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-26 000	-32 757	-19 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-8 652	-6 000
	<b>-34 000</b>	<b>-41 409</b>	<b>-25 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-15 000	-14 024	-15 000
Förbättringar	-161 000	-160 399	-161 000
	<b>-176 000</b>	<b>-174 423</b>	<b>-176 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 712 322                    -971 122                    -932 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**-938 249                    -197 250                    -159 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Låneräntor	-66 000	-104 440	-66 000
	<b>-66 000</b>	<b>-104 368</b>	<b>-66 000</b>

**RESULTAT**

**-1 004 249                    -301 618                    -225 000**

# 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](http://WWW.SBC.SE)