



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ametisten 18





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 Ametisten 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- 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 1980-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 1985-04-23 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

Peter Sellhed	Ordförande
Adam Danielsson	Ledamot
Carina Granat	Ledamot
Sofie Gyllenhammar	Ledamot
Pekka Merta	Ledamot

Richard Johansson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen
----------------	------------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-23. Extra stämma med anledning av omvandling av hyreslokaler till bostadsrättsyta.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 26:18	1919	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

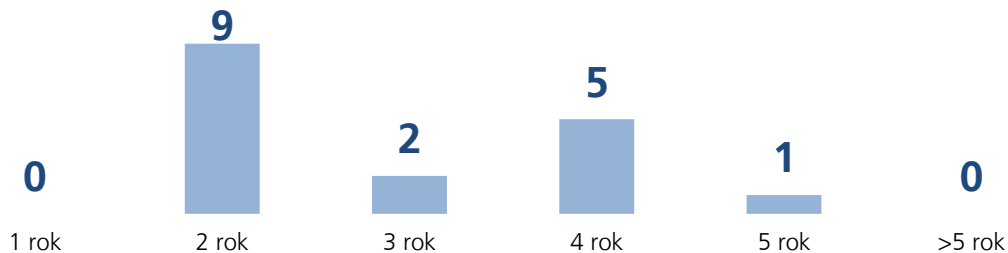
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 615 m<sup>2</sup>, varav 1 489 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 126 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	40 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Pizzeria	86 m <sup>2</sup>	2021-10-31

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Entré till innergård: Bättre brytskydd på dörr.	2020



<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Tvättstuga och torkrum: Ny tvättvagn.	2021-2023
Entré till innergård: Porttelefon/kodlås.	2021-2023
Föreningslokal utrymmes och omvandlas till förrådsutrymmen.	2021-2023
Tak: Byte skadade takbrädor, ny papp, läkt, återläggning och komplettering av befintligt taktegel.	2021-2023
Tak: Målning plåttak, huvar, skorstenar.	2021-2023
Uppgång 4B: Ytskikt målning mm inkl. städutrymme.	2021-2023
Uppgång 4A: Målning trapphus inkl. städ och elcentral.	2021-2023
Uppgång 4A: Entréparti renoveras.	2021-2023
Innergård: Brandutrymning enligt myndighetsbeslut avser lägenheter i gårdshus.	2021-2023
Hiss: Ombyggnation samt uppdatering av hiss.	2022-2024
Värmesystem: Energieffektivisering. Nya termostater, tryckstyrd pump mm.	2022-2024
Innergård: Justera gårdsbeläggning på grund av vattenansamling.	2022-2024
Fasad mot innergård: Fönsterbleck ommålas. Fönster mot innergård behöver omkittas och målas.	2022-2024

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### **Föreningens ekonomi**

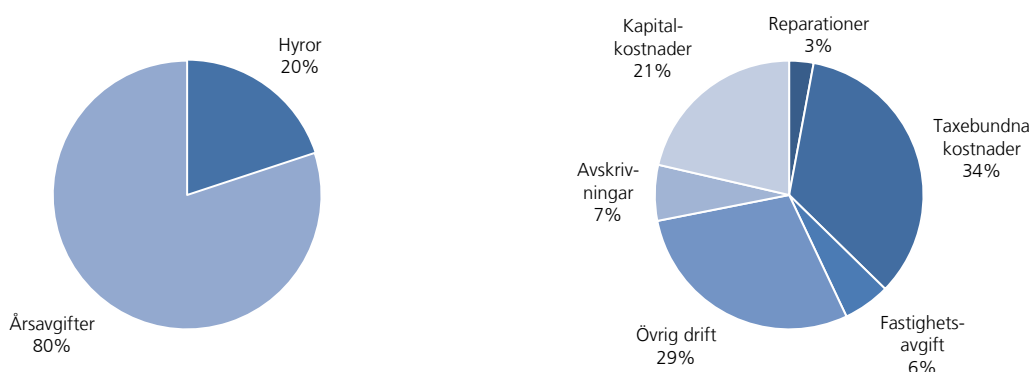
Försäljning av råvind kommer under 2021 att förändra lån/kvm bostadsrättsyta från 11 042 kr 2020-12-31 till 8 313 kr 2021-12-31. Kontrakt är upprättat med byggfirma vilket gäller under förutsättning att köparen av råvinden erhåller bygglov.

Under 2022 beräknas lägenheter som omvandlats från lokalytan att vara färdigställda och sålda. En förutsättning för att detta ska genomföras är att hyresnämnden lämnar bifall till definitiv avflyttning. Nyckeltalet lån/kvm bostadsrättsyta kommer efter försäljning att beräknas till 4 957 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>929 773</b>	<b>905 274</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	846 407	873 281
	<b>846 407</b>	<b>873 281</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	554 124	627 297
Finansiella kostnader	165 312	153 071
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 235
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 634	4 179
	<b>838 070</b>	<b>848 782</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>938 110</b>	<b>929 773</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>8 337</b>	<b>24 499</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 1 429 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

Under året har råvindsutrymme sålts, bostadsrättsföreningen utökas med ytterligare lägenheter.

Stämmobeslut har fattats att säga upp hyresgäster och ombilda dessa lokaler till bostadsyta.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	454	454	452	448
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 184	1 343	1 235	1 187
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 042	11 082	11 122	11 223
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	19	19	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	96	103	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	36	35	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	95	69	51
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	42	133	-422
Nettoomsättning (tkr)	846	866	848	837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 489 m<sup>2</sup> bostäder och 126 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	198 000	0	0	198 000
Upplåtelseavgifter	141 861	0	0	141 861
Fond för yttre underhåll	1 045 448	242 250	0	803 198
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 385 309</b>	<b>242 250</b>	<b>0</b>	<b>1 143 059</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-10 952 154	-242 250	41 720	-10 751 624
Årets resultat	75 778	75 778	-41 720	41 720
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 876 376</b>	<b>-166 472</b>	<b>0</b>	<b>-10 709 904</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-9 491 067</b>	<b>75 778</b>	<b>0</b>	<b>-9 566 845</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 709 904
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 250
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 876 376</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 876 376</b>
----------------------------------	--------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	846 087	866 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320	7 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>846 407</b>	<b>873 281</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-439 904	-559 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 220	-90 092
Personalkostnader	Not 6	0	22 108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-51 193	-51 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-605 317</b>	<b>-678 490</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>241 090</b>	<b>194 791</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 312	-153 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 312</b>	<b>-153 071</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>75 778</b>	<b>41 720</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>75 778</b>	<b>41 720</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	6 089 236	6 140 430
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 089 236</b>	<b>6 140 430</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 089 436</b>	<b>6 140 630</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	942 758	827 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>942 758</b>	<b>827 596</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	106 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>106 824</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>942 758</b>	<b>934 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 032 194</b>	<b>7 075 050</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		339 861	339 861
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 045 448	803 198
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 385 309</b>	<b>1 143 059</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 952 154	-10 751 624
Årets resultat		75 778	41 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 876 376</b>	<b>-10 709 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-9 491 067</b>	<b>-9 566 845</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 381 073	16 441 073
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 381 073</b>	<b>16 441 073</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000	60 000
Leverantörsskulder		36 462	32 839
Skatteskulder		12 168	7 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	33 558	100 571
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>142 188</b>	<b>200 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 032 194</b>	<b>7 075 050</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 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100	100

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	676 284	676 284
Hysesbortfall	-22 544	0
Hyror lokaler	171 693	169 275
Hyror parkering	19 200	19 200
Kabel-TV intäkter	1 440	1 440
Öresutjämning	14	12
	<b>846 087</b>	<b>866 211</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	320	7 070
	<b>320</b>	<b>7 070</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 050	0
	Städning entreprenad	11 952	3 487
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 025
	Hissbesiktning	2 326	2 254
	Myndighetstillsyn	3 630	1 749
	Gård	655	688
	Serviceavtal	5 152	5 153
	Förbrukningsmateriel	3 749	0
	Brandskydd	1 532	0
		<b>33 046</b>	<b>16 356</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	7 224
	Entré/trapphus	1 394	0
	Lås	540	0
	VVS	16 824	11 250
	Hiss	4 230	12 140
	Tak	0	9 050
		<b>22 988</b>	<b>39 664</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	11 995
	Ventilation	0	79 375
		<b>0</b>	<b>91 370</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 064	31 317
	Värme	142 848	155 565
	Vatten	58 205	57 444
	Sophämtning/renhållning	44 781	45 980
		<b>264 898</b>	<b>290 306</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 747	49 545
	Kabel-TV	20 982	29 713
		<b>75 729</b>	<b>79 258</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 243</b>	<b>42 359</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>439 904</b>	<b>559 313</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	2 984	2 984
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 125
	Föreningskostnader	438	853
	Styrelseomkostnader	2 254	0
	Fritids- och trivselkostnader	124	0
	Förvaltningsarvode	35 876	35 328
	Administration	38 003	30 443
	Korttidsinventarier	0	1 894
	Konsultarvode	16 011	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		<b>114 220</b>	<b>90 092</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	-19 000
	Sociala kostnader	0	-3 108
		<b>0</b>	<b>-22 108</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	51 193	51 193
		<b>51 193</b>	<b>51 193</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 007 328	8 007 328
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 007 328</b>	<b>8 007 328</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 866 898	-1 815 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 193	-51 193
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 918 092</b>	<b>-1 866 898</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 089 236</b>	<b>6 140 430</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 888 000	2 888 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 684 000	20 684 000
	Taxeringsvärde mark	32 011 000	32 011 000
		<b>52 695 000</b>	<b>52 695 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	1 895 000	1 895 000
		<b>52 695 000</b>	<b>52 695 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	210 100	210 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>210 100</b>	<b>210 100</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-210 100	-210 100
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-210 100</b>	<b>-210 100</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	4 648	4 648
	Klientmedel hos SBC	938 110	822 948
		<b>942 758</b>	<b>827 596</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	803 198	560 948
	Reservering enligt stadgar	242 250	242 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 045 448</b>	<b>803 198</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea 3978 89 65377	0,840 %	3 820 000	3 860 000	2021-04-06
Nordea 3978 88 57663	0,680 %	3 600 000	3 600 000	2021-10-05
Nordea 3978 89 71881	0,820 %	5 696 073	5 696 073	2021-05-06
Nordea 3978 89 50426	0,820 %	3 325 000	3 345 000	2021-01-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 441 073</b>	<b>16 501 073</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
		<b>16 381 073</b>	<b>16 441 073</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 141 073 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 776 073	16 776 073

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	25 936	28 529
Avgifter och hyror	7 622	72 042
	<b>33 558</b>	<b>100 571</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret kommer den försålda råvinden att under 2021/2022 omvandlas till lägenheter.

Planerat underhåll kommer att utföras enligt underhållsplan.

Planering och projektering för byggande av lägenheter där hyreslokaler tidigare varit kommer att påbörjas.

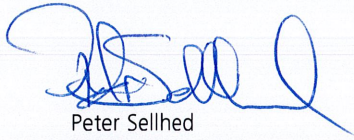
Se vidare information under "Föreningens ekonomi".

---

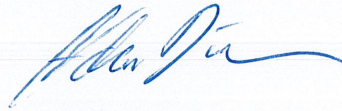
## Styrelsens underskrifter

---

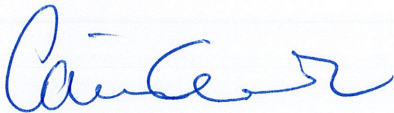
GÖTEBORG den 6 / 3 2021



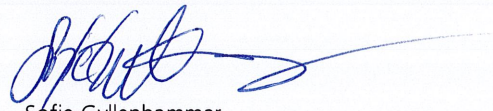
Peter Sellhed  
Ordförande



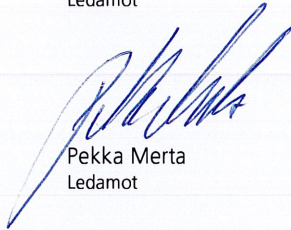
Adam Danielsson  
Ledamot



Carina Granat  
Ledamot

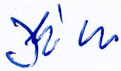


Sofie Gyllenhammar  
Ledamot



Pekka Merta  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2021



Kjell Eriksson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Ametisten 18**

**Organisationsnummer 716408-5784**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ametisten 18 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Ametisten 18 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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
- 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 6/3 2021



Kjell Eriksson

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