



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 Ånäs 5

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 2019 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vättlefjäll. Föreningens andel är 14,17 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar innergårdens och dess skötsel samt snöröjning i kvarteret Vättlefjäll.

Styrelsen

Marcus Lindberg	Ledamot
Ingrid Christina Melin	Ledamot
Magdalena Müller	Ledamot
Erik Mattias Johan Sundberg	Ledamot
Jennifer Östergren	Ledamot
Jens Ted Karlsson	Suppleant
Emma Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Stave	Ordinarie Extern	Guide Revision AB
-------------	------------------	-------------------

Valberedning

Martin Gut
Mia Jodal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 2:8	1992	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 1915 och består av 1 flerbostadshus.

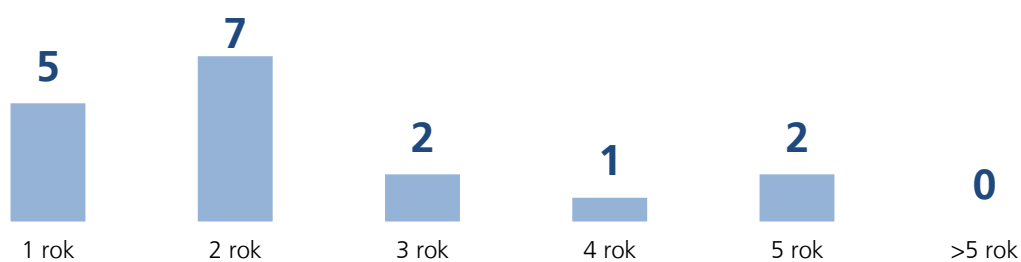
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 359 m², varav 1 257 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarium	44 m ²	2022-04-30
Frisör	44 m ²	2020-12-31
Hudvård-Fotvård	18 m ²	2021-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering- och målning, etapp 1	2019	Fasaden mot Redbergsplatsen och Änäsvägen målades och panel byttes vid behov.
Målning av de franska balkongerna	2019	Målning av de franska balkongerna mot Redbergsplatsen och Änäsvägen
Spolnings och filmning av föreningens stammar	2018	Ett litet hål ska relinas under tvättstugan. Stammarna kommer spolas och filmas igen om ca 5 år.
OVK-besiktning	2018	Lite åtgärder kommer krävas av föreningens medlemmar, i respektive lägenhet.
Elbesiktning	2017	Elbesiktning av föreningens el.
Renovering av fönster på lokal	2016	Plåtklätt fönsterkarmen runt fönstret mot Örngatan, på lokalen Mollys drop-in solarium.
Rabatt	2016	Rabatten mot Örngatan omgjord med ny jord och nya växter. Delvis betalad via kompensation för dålig skötsel på gården av Green Landscaping.
Översyn och målning av takplåtar	2015	
Byte snörasskydd	2013	Byte till snörasskydd med piggar på taken in mot gården och mot Änäsvägen
Översyn och fogning av skorstenar	2012	
Upprustning av tvättstuga	2012	
Fönsterbyte etapp 4	2011	Samtliga fönster utbytta
Fönsterbyte etapp 2 & 3	2010	
Renovering av eldstäder / kakelugnar	2008 - 2009	Renovering och provtryckning
Fönsterbyte etapp 1	2008 - 2009	
Omläggning av tak	2007	
Fasadrenovering	2005 - 2009	Mot Redbergsplatsen 2005, mot Änäsvägen 2007, halva fasaden inåt gården 2008, resterande fasad 2009
Rörstambyte	1979 - 1980	
Elstambyte	1979 - 1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2020-2022	Målning av trapphusen och uppfräschning av golven
Fasadrenovering och målning, etapp 2, gårdssidan	2022-2023	Målning av fasaden in mot gården och byte av panel vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen i Brf Änäs 5
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

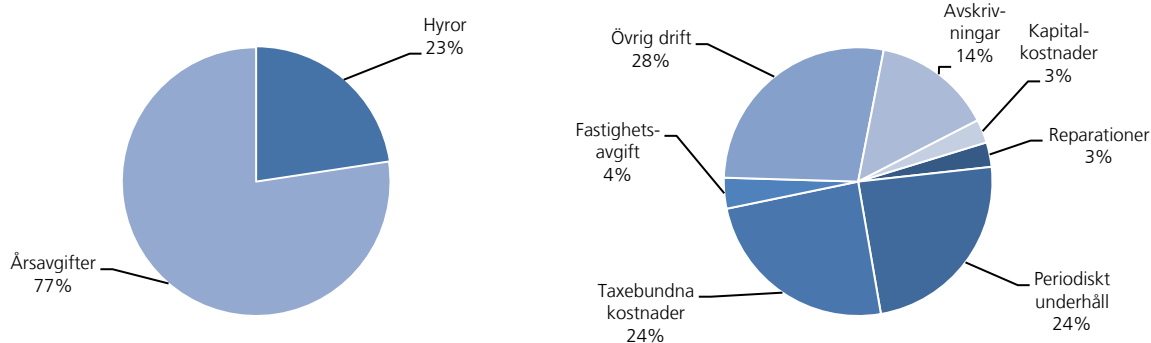
Föreningens ekonomi

Föreningens medlemsavgifter kommer vara oförändrade under 2020, då föreningen har god ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	598 930	1 049 512
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	907 103	930 546
Finansiella intäkter	912	1 658
Minskning kortfristiga fordringar	0	1
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 512
	908 015	967 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	757 994	728 551
Finansiella kostnader	26 237	28 573
Minskning av långfristiga skulder	0	661 175
Minskning av kortfristiga skulder	6 600	0
	790 831	1 418 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	716 114	598 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 183	-450 582

*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

Styrelsen har godkänt två nya medlemmar under året.

Två lägenheter har varit uthyrd i andrahand.

Hela fasaden på yttersidan av föreningens fastighet mot Änäsvägen och Redbergsplatsen har fått översyn. Panel har bytts och hela fasaden har målats. Även de franska balkongerna fick en översyn och målning.

Det relinades ett hål under föreningens torkrum som upptäcktes vid filmningen av föreningens stammar och bottenplatta. Jobbet utfördes av Reline Vision AB och kostade 21 882 kr.

Vattenskadorna i lägenhet 7 som Spolarna AB åstadkom vid spolningen och filmningen av föreningens stammar är fortfarande under utredning. Föreningens försäkringsbolag Protector har tagit in extern part Regress, som utreder regressfrågan mot Spolarnas försäkringsbolag. Föreningen ligger fortfarande ute med självriskan.

Uppföljningen efter OVK besiktningen har pågått för medlemmarna under året och en ombesiktning av OVK kommer ske under 2020.

Föreningen har omförhandlat Mollys drop-in solariums lokalhyreskontrakt under året.

Föreningen har haft två städdagar under året, en på hösten och en på våren.

Föreningen har haft sin årliga kräftskiva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	554	554	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 995	1 312	1 132	1 251
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 233	1 233	1 759	1 759
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	88	93	84	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	43	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	21	22	45
Soliditet (%)	78	78	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	44	234	93
Nettoomsättning (tkr)	906	892	864	873

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 257 m² bostäder och 102 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	3 636 421	0	0	3 636 421
Upplåtelseavgifter	1 897 289	0	0	1 897 289
Fond för yttre underhåll	751 840	95 000	0	656 840
S:a bundet eget kapital	6 285 550	95 000	0	6 190 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	62 934	-95 000	43 815	114 118
Årets resultat	-7 481	-7 481	-43 815	43 815
S:a fritt eget kapital	55 453	-102 481	0	157 934
S:a eget kapital	6 341 003	-7 481	0	6 348 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	157 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa balanserat resultat	55 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	55 453
----------------------------------	---------------

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	905 903	892 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	38 544
Summa rörelseintäkter		907 103	930 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-623 690	-566 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 510	-99 699
Personalkostnader	Not 6	-62 795	-62 695
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 265	-131 265
Summa rörelsekostnader		-889 259	-859 816
RÖRELSERESULTAT		17 845	70 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		912	1 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 237	-28 573
Summa finansiella poster		-25 325	-26 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 481	43 815
ÅRETS RESULTAT		-7 481	43 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 375 537	7 506 802
Summa materiella anläggningstillgångar	7 375 537	7 506 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 375 537	7 506 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	454 384	338 096
Summa kortfristiga fordringar	454 384	338 096
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	261 730	260 834
Summa kassa och bank	261 730	260 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	716 114	598 930
SUMMA TILLGÅNGAR	8 091 651	8 105 732

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 533 710	5 533 710
Fond för yttre underhåll	751 840	656 840
Summa bundet eget kapital	6 285 550	6 190 550
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	62 934	114 118
Årets resultat	-7 481	43 815
Summa fritt eget kapital	55 453	157 934
SUMMA EGET KAPITAL	6 341 003	6 348 484
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	1 550 000	1 550 000
Summa långfristiga skulder	1 550 000	1 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	47 810	61 409
Skatteskulder	2 604	2 374
Övriga skulder	62 307	62 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 927	81 158
Summa kortfristiga skulder	200 648	207 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 091 651	8 105 732

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	123 år	123 år
Fastighetsförbättringar fönster	30 år	30 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Tak	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	696 923	696 923
Hyror lokaler	203 534	192 791
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	2 275
Öresutjämnning	21	13
	905 903	892 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	36 994
Övriga intäkter	1 200	1 550
	1 200	38 544

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	16 296
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 875
	Myndighetstillsyn	0	725
	Gemensamma utrymmen	907	2 356
	Gård	4 174	1 462
	Förbrukningsmateriel	1 494	1 502
	Brandskydd	1 184	1 184
		7 759	33 400
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	5 000
	Lås	5 185	3 649
	VVS	21 882	0
	Elinstallationer	0	17 137
	Vattenskada	0	56 265
		27 067	82 051
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	32 594
	Fasad	219 575	0
	Mark/gård/utemiljö	0	28 719
		219 575	61 313
	Taxebundna kostnader		
	El	17 899	17 907
	Värme	120 235	126 205
	Vatten	50 454	58 471
	Sophämtning/renhållning	33 340	34 414
	Grovsopor	2 690	1 785
		224 618	238 782
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 793	31 345
	Samfällighetsavgift	14 567	0
	Bredband	61 192	86 147
		110 552	117 492
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 119	33 119
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	623 690	566 157
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Juridiska åtgärder	7 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 125
	Styrelseomkostnader	1 290	1 205
	Fritids- och trivselkostnader	7 141	6 389
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	1 734	6 402
	Korttidsinventarier	0	5 482
	Konsultarvode	0	27 165
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		71 510	99 699

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 525	39 425
	Kostnadsersättningar	11 040	11 040
	Sociala kostnader	12 230	12 230
		62 795	62 695
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 380	99 380
	Förbättringar	31 884	31 884
		131 265	131 265
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 079 427	9 079 427
	Utgående anskaffningsvärde	9 079 427	9 079 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 572 625	-1 441 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 265	-131 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 703 890	-1 572 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 375 537	7 506 802
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 540 000	1 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 603 000	12 832 000
	Taxeringsvärde mark	17 068 000	10 407 000
		31 671 000	23 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	22 200 000
	Lokaler	1 071 000	1 039 000
		31 671 000	23 239 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	454 384	338 096
		454 384	338 096

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	656 840	549 340
	Reservering enligt stadgar	95 000	107 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	751 840	656 840

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,760 %	1 250 000	1 250 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,500 %	300 000	300 000	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		1 550 000	1 550 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			1 550 000	1 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 550 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 021 000	5 021 000

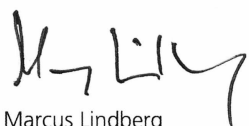
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 281	4 271
	Avgifter och hyror	83 646	76 887
		87 927	81 158

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration som ska göras enligt lag var 10:e år och är utförd av Besiktningsföretaget AB den 22/1-20 och registrerad hos Boverket.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 4 2020



Marcus Lindberg
Ledamot



Ingrid Christina Melin
Ledamot



Magdalena Müller
Ledamot



Erik Mattias Johan Sundberg
Ledamot



Jens Ted Karlsson
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Maria Stave
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ånäs 5
Org.nr. 716408-8499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ånäs 5 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Ånäs 5 för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Jonsered den

21/4-2020



Maria Stave

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