



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.

Utan 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

Valberedning

Ann-Charlotte Dahmm
Rebecca Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 109:2	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

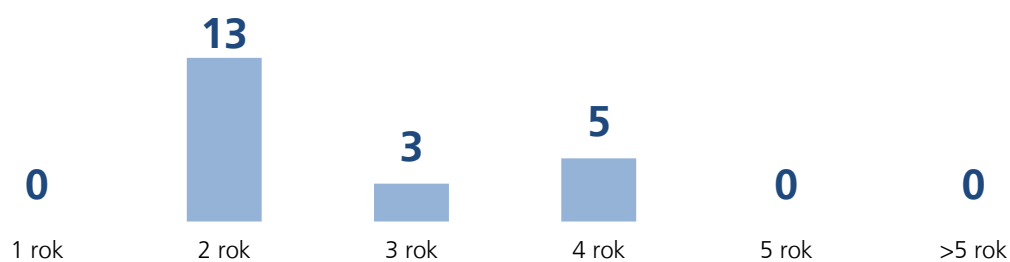
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 790 m², varav 1 575 m² utgör lägenhetsyta och 215 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	215 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Övernattningslägenhet	Samma som gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeåtervinning	2020	Orsakat av haveri
Byte av tätninglistor i fönster och balkongdörrar	2020	
Byte av porttelefon	2019	
Målning av gula huset	2019	
Byte av torktumlare	2019	
Byte av hissmotor	2016	Orsakat av haveri
Målning av utvändiga plåtar, samt behandling av taket	2015	
Renovering av sydväst gaveln	2011	Behovet orsakat av frostsprängningar
Rengöring av ventilationskanaler	2011	
Målning av sidobyggnad	2010	
Förbättring av ytorna vid entren	2009	
Elskåp P-Platser	2008	Digitala tidur och jordfelsbrytare
Införande av fastighetsboxar	2007	
Förbättrad dränering	2007	
Utbyte av cirkulationspump	2007	
Utbyte av låssystem i fastigheten	2007	
Utbyte ytterdörrar till lägenheter	2007	
Upprustning trapphus	2005	
Utbyte tvättutrustning	2005	
Översyn ventilation	2005 - 2006	
Förändrad sophantering	2005	
Planerat underhåll	År	
Stuprör galv./lacc, byte	2021	
Hängränna galv./lack ev. byte	2021	
Se underhållsplan	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

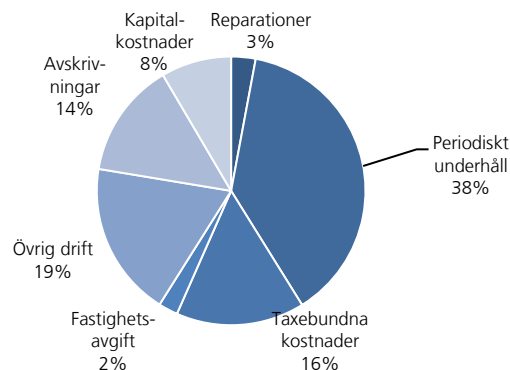
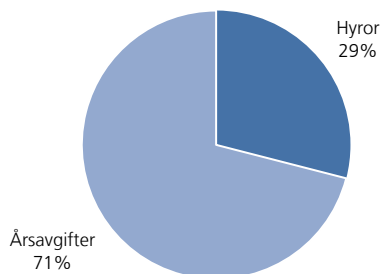
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 031 556	1 818 256
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 258 035	1 250 760
Finansiella intäkter	16	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 761
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 226
	1 258 051	1 340 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 607 117	943 856
Finansiella kostnader	174 981	183 591
Ökning av kortfristiga fordringar	47 715	0
Minskning av kortfristiga skulder	74 693	0
	1 904 505	1 127 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 385 101	2 031 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-646 455	213 300

*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 2020 har vår värmeåtervinningsanläggning ersatts med en ny anläggning. Bytet är orsakat av haveri.

- Tätninglistor i fönster och balkongdörrar har bytts ut.

- Vi hade en gemensamhetsdag den 201024, då vi städade upp på gemensamma ytor inom- och utomhus. Dagen avslutades med korvgrillning under trevliga former.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	566	566
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 338	1 303	1 277	1 252
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 470	6 470	6 470	6 470
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	79	87	83	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	32	33	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	103	103	105
Soliditet (%)	59	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-813	-165	6	46
Nettoomsättning (tkr)	1 255	1 248	1 244	1 239

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 575 m² bostäder och 215 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	15 048 642	0	0	15 048 642
Upplåtelseavgifter	1 486 328	0	0	1 486 328
Ack kostnad för nyupplåtelse	-219 625	0	0	-219 625
Fond för yttre underhåll	834 348	272 656	-151 549	713 241
S:a bundet eget kapital	17 149 693	272 656	-151 549	17 028 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-960 779	-272 656	-13 798	-674 325
Årets resultat	-812 707	-812 707	165 347	-165 347
S:a ansamlad förlust	-1 773 486	-1 085 363	151 549	-839 672
S:a eget kapital	15 376 207	-812 707	0	16 188 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-812 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-688 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-272 656</u>
summa balanserat resultat	-1 773 486

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

791 923

-981 563

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 254 867	1 248 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 168	2 686
Summa rörelseintäkter		1 258 035	1 250 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 458 526	-840 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 257	-72 196
Personalkostnader	Not 6	-31 334	-31 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 660	-288 660
Summa rörelsekostnader		-1 895 776	-1 232 516
RÖRELSERESULTAT		-637 742	18 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 981	-183 591
Summa finansiella poster		-174 965	-183 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812 707	-165 347
ÅRETS RESULTAT		-812 707	-165 347

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	24 422 977	24 711 637
Summa materiella anläggningstillgångar	24 422 977	24 711 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 422 977	24 711 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 434 196	2 032 936
Summa kortfristiga fordringar	1 434 196	2 032 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 434 196	2 032 936
SUMMA TILLGÅNGAR	25 857 173	26 744 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 315 345	16 315 345
Fond för yttre underhåll	Not 10	834 348	713 241
Summa bundet eget kapital		17 149 693	17 028 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-960 779	-674 325
Årets resultat		-812 707	-165 347
Summa fritt eget kapital		-1 773 486	-839 672
SUMMA EGET KAPITAL		15 376 207	16 188 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 889 670	10 189 670
Summa långfristiga skulder		5 889 670	10 189 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 300 000	0
Leverantörsskulder		27 522	102 080
Skatteskulder		96 106	88 574
Övriga skulder		795	816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 873	174 518
Summa kortfristiga skulder		4 591 296	365 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 857 173	26 744 573

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	73 år	73 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	890 872	890 872
Hyror lokaler	287 651	280 050
Hyror parkering moms	2 862	3 673
Hyror parkering	73 457	73 457
Öresutjämning	24	22
	1 254 867	1 248 074

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 168	2 686
	3 168	2 686

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 703	99 458
	Fastighetsskötsel beställning	918	7 728
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 186	15 683
	Snöröjning/sandning	5 207	12 526
	Städning entreprenad	19 512	19 178
	Städning enligt beställning	513	0
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Gård	3 270	4 017
	Serviceavtal	3 654	6 063
	Förbrukningsmateriel	16 039	40 700
	Störningsjour och larm	4 146	0
	Brandskydd	1 149	0
		172 186	207 192
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 351	0
	Förskola	0	494
	Tvättstuga	0	5 723
	Entré/trapphus	624	0
	Lås	2 020	3 320
	VVS	6 013	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 881
	Ventilation	0	1 019
	Elinstallationer	1 310	7 090
	Hiss	0	14 067
	Tak	0	6 518
	Vattenskada	32 963	0
		60 281	47 112
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	28 662
	Tvättstuga	0	37 888
	Installationer	756 250	0
	VVS	35 673	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	85 000
		791 923	151 550
	Taxebundna kostnader		
	El	44 869	48 461
	Värme	140 655	156 060
	Vatten	71 790	57 773
	Sophämtning/renhållning	62 294	59 595
		319 608	321 889
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 057	30 946
	Kabel-TV	34 872	34 128
		65 929	65 074
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 599	47 507
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 458 526	840 324

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 838
	Tele- och datakommunikation	4 653	5 761
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	13 875
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	42 452	41 800
	Administration	1 561	1 575
	Korttidsinventarier	0	1 357
	Konsultarvode	47 970	1 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		117 257	72 196
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 997	24 997
	Sociala kostnader	6 337	6 340
		31 334	31 337
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	283 103	283 103
	Markanläggning	5 557	5 557
		288 660	288 660

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 624 744	27 624 744
	Utgående anskaffningsvärde	27 624 744	27 624 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 913 107	-2 624 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-288 660	-288 660
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 201 767	-2 913 107
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 422 977	24 711 637
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 719 858	7 719 858
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 492 000	21 492 000
	Taxeringsvärde mark	22 967 000	22 967 000
		44 459 000	44 459 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
	Lokaler	1 859 000	1 859 000
		44 459 000	44 459 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 095	1 380
	Klientmedel hos SBC	1 385 101	2 031 556
		1 434 196	2 032 936
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	713 241	440 585
	Reservering enligt stadgar	272 656	272 656
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-151 549	0
	Vid årets slut	834 348	713 241

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,190 %	1 589 670	1 589 670	2024-12-28
SEB	1,770 %	4 300 000	4 300 000	2022-01-28
SEB	1,850 %	4 300 000	4 300 000	2021-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 189 670	10 189 670	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 300 000	0	
		5 889 670	10 189 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 189 670 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	24 997
Sociala avgifter	0	6 340
Ränta	3 081	3 279
Avgifter och hyror	163 792	139 902
	166 873	174 518

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20/4 2021



Lars Magnus Dahmm
Ordförande



Mats Gunnar Jonny Foberg
Sekreterare

Marika Liljeros
Kassör



Anton Gustav Johansson
Ledamot



Gunvor Yvonne Engström
Ledamot



Carl Michael Mellegård
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2021
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättekullen, org. nr 769610-7452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättekullen för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ättekullen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6/5 2021

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	890 000	890 872	890 000
Hyror lokaler	287 000	287 651	280 000
Hyror parkering moms	7 000	2 862	9 000
Hyror parkering	72 000	73 457	72 000
Öresutjämning	0	24	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 168	0
	1 256 000	1 258 035	1 251 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-104 000	-100 703	-100 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-918	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	-15 186	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 207	-15 000
Städning entreprenad	-20 000	-19 512	-20 000
Städning enligt beställning	0	-513	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 890	-2 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-3 270	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-3 654	-4 000
Förbrukningsmateriel	-21 000	-16 039	-9 000
Störningsjour och larm	0	-4 146	0
Brandskydd	0	-1 149	-1 000
	-193 000	-172 186	-183 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	-17 351	-85 000
Entré/trapphus	0	-624	0
Lås	0	-2 020	0
VVS	0	-6 013	0
Elinstallationer	0	-1 310	0
Vattenskada	0	-32 963	0
	-66 000	-60 281	-85 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-80 000
Installationer	0	-756 250	0
VVS	0	-35 673	0
Värmeanläggning	0	0	-800 000
	0	-791 923	-880 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-44 869	-47 000
Värme	-163 000	-140 655	-155 000
Vatten	-58 000	-71 790	-59 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-62 294	-50 000
	-335 000	-319 608	-311 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 057	-31 000
Kabel-TV	-36 000	-34 872	-35 000
	-69 000	-65 929	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-48 599	-41 926
	-42 000	-48 599	-41 926

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 653	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 452	-43 000
Administration	-3 000	-1 561	-5 000
Konsultarvode	0	-47 970	-37 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-76 000	-117 257	-118 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-24 997	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 337	-9 000
	-34 000	-31 334	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-284 000	-283 103	-284 000
Markanläggning	-6 000	-5 557	-6 000
	-290 000	-288 660	-290 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 105 000	-1 895 776	-2 008 926
RÖRELSERESULTAT	151 000	-637 742	-757 926
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-184 000	-174 580	-184 000
Räntekostnader skattekonto	0	-401	0
	-184 000	-174 965	-184 000
RESULTAT	-33 000	-812 707	-941 926

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