



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 Bisittaregatan 1

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 2012 och 2042.
- 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 2005-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 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 Samfälligheten Bisittaren. Föreningens andel är 24 procent. Samfälligheten förvaltar snöröjning, sophämtning och trädgårdsskötsel..

Styrelsen

Jan Lennart Forslund	Ledamot
Maria Johanna Viktoria Lagerkvist	Ledamot
Max Douglas Peter Batman Larsson	Ledamot
Linus Erik Harald Persson	Ledamot
Yasemin Valestrand	Ledamot
Hans Denny Wincent	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Wallin

Ordinarie Extern

JW Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-13. Extra föreningsstämma med anledning av vindsuppbyggnad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 38:30	2006	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 1934 och består av 1 flerbostadshus.

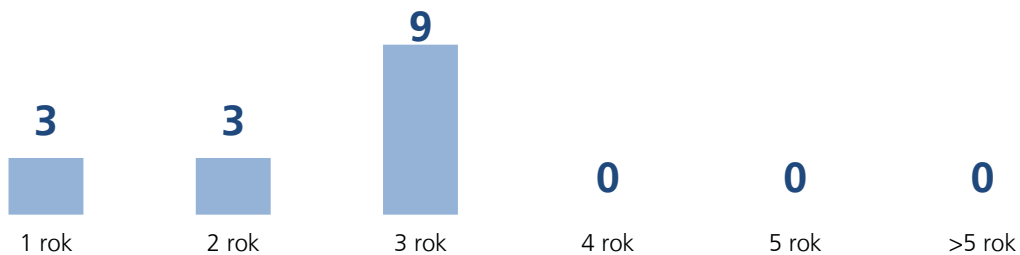
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 999 m², varav 948 m² utgör lägenhetsyta och 51 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Styrelserum

Yta

26 m²

Löptid

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Torkrum

Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mätning Radon	2019	
Målning av källarutrymme	2019	
Filmning/spolning av samtliga avloppsstammar	2018	Genomförs vart 4:e år eller vid behov
Takinspektion	2017	
Säkerhetsanpassning av tak	2017	
Ombyggnad av hiss	2016	
Brandvarnare och brandsläckare monteras i källare, uppgångar och på vind	2016	
Byte av 4 ytterdörrar	2015	
Byte av torktumlare	2015	
Målning av fasad mot insida gård	2014	
Gemensam uteplats på grönområdet mot Torpagatan	2013 - 2015	
OVK-Obligatorisk ventilationskontroll	2013 - 2014	
Service av föreningens proppskåp	2013	
Komplettering av nyckeluppsättningar	2013	
Läckande element åtgärdade	2013	
Byte av armatur vid ingångarna samt garageinfarten	2012	
Byte av motor till frånluftsfläkt	2011	
Målning av staket vid garage	2011	
Asfaltering av garageinfart samt runt husgrunden på gården	2011	
Inköp av två tvättmaskiner	2010	
Byte av fjärrvärmecirkulationspump	2010	
Cykelställ inköpta	2010	
Värmeinjustering	2009 - 2010	
Nya trappavsatser mot fastighetens entréer	2007	
Låsbyte källare samt vind och servicedörrar	2007	
Målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan	2007	
Omputsning av fasad	2003	
Dränering mot Torpagatan	2002	
Elstambyte	1991	
Rörstambyte	1991	
Omläggning av tak	1991	
Nyinstallation hiss	1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK Obligatorisk ventilations kontroll	2019	Delvis genomförd. Avslutas 2020
Byte av tvättmaskiner	2019	Bytet genomförs vid behov
Målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan	2020	
Byte av luftavfuktare i torkrummet	2020	Bytet genomförs vid behov
Byte av 2 värmeväxlare och motoriserad ventil	2020	
Byte av cirkulationspump för vatten och värme	2020	Bekostas och genomförs av Göteborg Energi
Renovering trappuppgång	2021	
Omläggning av asfalt på parkeringsplatser	2022	
Målning av fasad mot insida gård	2025	
Underhåll av lysrör (byte av elinstallation) i hela fastigheten	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Hiss service	Vinga Hiss
Internetleverantör	Telenor
Skötsel av gård, snöröjning och renhållning	AK Fastighetservice

Övrig information

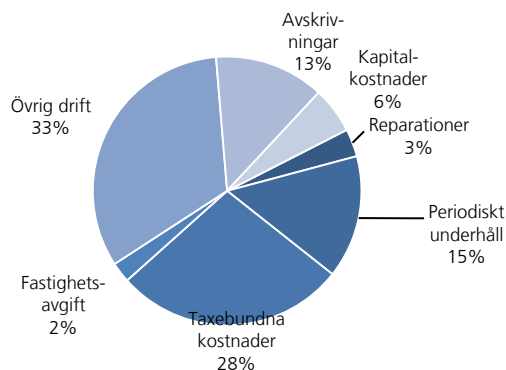
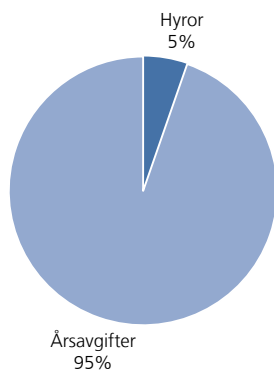
Styrelsen ser ständigt över ekonomin och ser under kommande år möjligen ett behov av att höja årsavgifterna för att finansiera planerat underhåll.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	924 324	891 212
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	698 818	700 041
Finansiella intäkter	59	15
Minskning kortfristiga fordringar	3 819	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 369	346
	711 065	700 402
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	727 533	528 838
Finansiella kostnader	49 970	47 710
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 242
Minskning av långfristiga skulder	88 500	88 500
	866 003	667 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	769 386	924 324
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-154 938	33 112

*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

Radonmätning har genomförts, källarutrymme har målats. Taktvätt har utförts. OVK har påbörjats och kommer att avslutas under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	696	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	26	39
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 447	5 541	5 634	6 044
Elkostnad/m ² totalyta	40	61	31	25
Värmekostnad/m ² totalyta	127	116	131	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	45	46	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	48	63	109
Soliditet (%)	72	72	72	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	4	-178	-325
Nettoomsättning (tkr)	697	698	700	696

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 948 m² bostäder och 51 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	13 172 327	0	0	13 172 327
Upplåtelseavgifter	1 198 805	0	0	1 198 805
Ack kostnad för nyupplåtelse	-12 500	0	0	-12 500
Fond för yttre underhåll	126 978	77 253	-21 875	71 600
S:a bundet eget kapital	14 485 610	77 253	-21 875	14 430 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-766 878	-77 253	26 301	-715 927
Årets resultat	-197 707	-197 707	-4 426	4 426
S:a ansamlad förlust	-964 586	-274 960	21 875	-711 500
S:a eget kapital	13 521 024	-197 707	0	13 718 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-197 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-689 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-77 253</u>
summa balanserat resultat	-964 585

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>126 978</u>
-837 607

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	697 151	697 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 667	2 434
Summa rörelseintäkter		698 818	700 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-591 152	-415 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 142	-84 490
Personalkostnader	Not 6	-59 239	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 081	-119 081
Summa rörelsekostnader		-846 615	-647 920
RÖRELSERESULTAT		-147 796	52 121
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 970	-47 710
Summa finansiella poster		-49 911	-47 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 707	4 426
ÅRETS RESULTAT		-197 707	4 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 025 084	18 140 284
Maskiner	Not 9	647	4 528
Summa materiella anläggningstillgångar		18 025 731	18 144 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 025 731	18 144 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 149
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	123 855	78 463
Summa kortfristiga fordringar		123 855	82 612
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		666 918	866 918
Summa kassa och bank		666 918	866 918
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		790 773	949 530
SUMMA TILLGÅNGAR		18 816 503	19 094 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 358 632	14 358 632
Fond för yttre underhåll	Not 11	126 978	71 600
Summa bundet eget kapital		14 485 610	14 430 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-766 878	-715 927
Årets resultat		-197 707	4 426
Summa fritt eget kapital		-964 586	-711 500
SUMMA EGET KAPITAL		13 521 024	13 718 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 522 000	5 163 953
Summa långfristiga skulder		2 522 000	5 163 953
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 641 953	88 500
Leverantörsskulder		43 090	35 816
Skatteskulder		43 440	42 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	44 996	45 121
Summa kortfristiga skulder		2 773 479	211 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 816 503	19 094 342

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	660 036	660 036
Hyror parkering	21 515	21 971
Hyror garage	15 600	15 600
Öresutjämning	0	0
	697 151	697 607

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 667	2 434
	1 667	2 434

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 988	17 103
	Fastighetsskötsel beställning	1 856	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 444
	Snöröjning/sandning	1 260	3 852
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 256	0
	Myndighetstillsyn	12 550	0
	Gård	696	1 600
	Serviceavtal	2 951	1 275
	Förbrukningsmateriel	3 965	3 918
	Teleport/hissanläggning	1 237	562
		121 758	42 754
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	949	0
	Tvättstuga	3 136	3 894
	Sophantering/återvinning	0	2 030
	Källare	2 690	0
	Entré/trapphus	6 771	0
	Lås	1 100	539
	VVS	0	10 568
	Hiss	5 873	3 538
	Tak	9 157	0
	Vattenskada	0	9 100
		29 676	29 669
	Periodiskt underhåll		
	Källare	132 500	0
	VVS	0	21 875
		132 500	21 875
	Taxebundna kostnader		
	El	39 601	60 529
	Värme	126 501	115 452
	Vatten	68 018	45 250
	Sophämtning/renhållning	10 005	41 036
	Grovsopor	4 825	4 755
		248 950	267 022
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 341	17 429
	Kabel-TV	15 762	15 413
		36 103	32 842
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 165	21 275
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	591 152	415 437

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	1 532
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 269
	Föreningskostnader	1 434	1 847
	Styrelseomkostnader	1 194	0
	Fritids- och trivselkostnader	132	140
	Förvaltningsarvode	30 351	29 447
	Administration	1 410	6 082
	Korttidsinventarier	0	2 000
	Konsultarvode	21 500	23 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		77 142	84 490
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	22 000
	Sociala kostnader	13 739	6 912
		59 239	28 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	113 451	113 451
	Förbättringar	1 749	1 749
	Maskiner	3 881	3 881
		119 081	119 081

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 934 546	18 934 546
	Utgående anskaffningsvärde	18 934 546	18 934 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-794 262	-679 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 200	-115 200
	Utgående avskrivning enligt plan	-909 462	-794 262
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 025 084	18 140 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 586 766	5 586 766
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 922 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	8 200 000
		25 600 000	19 122 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 449 000	19 000 000
	Lokaler	151 000	122 000
		25 600 000	19 122 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 813	38 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 813	38 813
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 285	-30 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 881	-3 881
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 166	-34 284
	Redovisat restvärde vid årets slut	647	4 529
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 387	21 057
	Klientmedel hos SBC	102 468	57 406
		123 855	78 463

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	71 600	71 600
	Reservering enligt stadgar	77 253	71 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 875	-71 600
	Vid årets slut	126 978	71 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,270 %	840 000	860 000	2021-11-17
	Nordea	0,980 %	2 440 000	2 460 000	2020-10-19
	Nordea	0,930 %	1 724 000	1 746 000	2022-07-20
	Nordea	1,140 %	0	186 453	Löst
	Nordea	1,120 %	159 953	0	2020-12-03
	Summa skulder till kreditinstitut		5 163 953	5 252 453	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 641 953	-88 500	
			2 522 000	5 163 953	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 721 453 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 361 000	9 361 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 228	6 835
	Avgifter och hyror	36 768	38 286
		44 996	45 121

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under våren 2020 planeras målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 4 2020



Jan Lennart Forslund
Ledamot



Maria Johanna Viktoria Lagerkvist
Ledamot



Max Douglas Peter Batman Larsson
Ledamot



Linus Erik Harald Persson
Ledamot

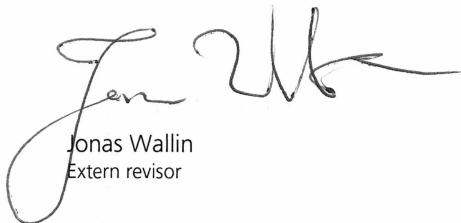


Yasemin Valestrand
Ledamot



Hans Denny Wincent
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020



Jonas Wallin
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

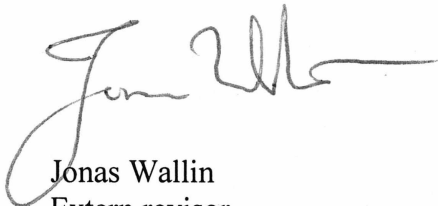
Till föreningsstämman i Brf. Bisittaregatan 1 Organisationsnummer 769613-2740

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bisittaregatan 1 för räkenskapsår 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som gjorts när årsredovisningen upprättats, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-04-15



Jonas Wallin
Extern 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