



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 Björcksgatan 1937

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1936-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Lisa Eva Margareta Bengtsson	Ledamot	Ledamot avgick 2019-12-31
Emil Anders Magnusson	Ledamot	
Magnus Oskar Mott	Ledamot	
Henrik Paulsen	Ledamot	

Bengt Christian Lyckell Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström Ordinarie Extern Bokföringsgruppen i Sundsvall

Valberedning

Carl-Johan Nygårds Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅLLTORP 56:1	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:2	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:3	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:4	1936	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

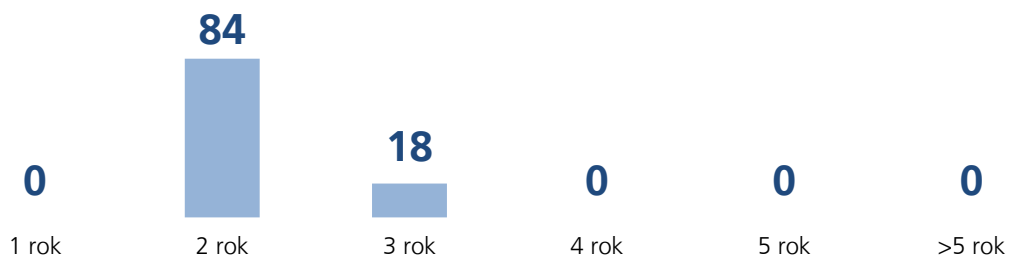
Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 495 m², varav 4 495 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Aktivitetsrum
Gemensamma uteplatser

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsåtgärder gjorda, OVK godkänd	2019	
LED belysning källare och entréer	2019	
Rensning av ventilationskanalerna	2018	PGA låga flöden vid OVK
Fasadvätt	2018	
Balkongprojekt etapp 1 o 2	2018 - 2019	56st balkonger byggda
Belysningsstyrning i allmänna utrymmen	2014	
Byte golvbeläggning trapphus	2013	
Nytt portlås-system	2012	
Relining av rör i bottenplattan	2011	
Målning av trapphus	2011 - 2013	
Omläggning av inkommande vattenledning	2010	
Byte tvättmaskiner 2st	2009	
Byte av takfläkt hus 62	2009	
Översyn och åtgärd av taken	2009	
Reparation av spricka gavel hus 64	2009	
Ommålning av fasad	2005	Sprutmålning av hus 64 och 68
Elstambyte	1988	
Omläggning av tak	1988	
Rörstambyte	1988	
Spolat alla vertikala rör		
Ommålning av fasad		Sprutmålning av hus 62 och 66
Planerat underhåll	År	Kommentar
Undersöka status på yttertak	2020	Kommer från uh-plan
Utemiljö	2020-	Efter balkongbyggnation klart

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och TV-leverantör	Comhem
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Bo och Son
Elavtal	Jämtkraft AB
Vatten och sophantering	Göteborg Stad kretslopp och vatten
Elnätsavtal	Göteborg Energi

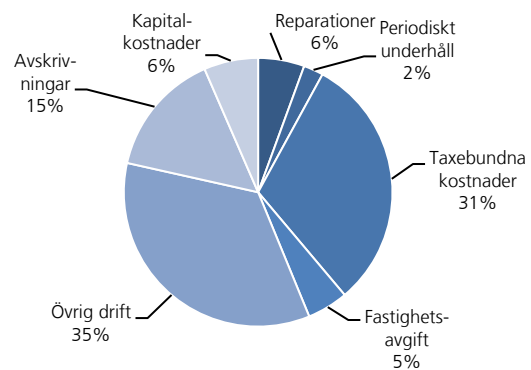
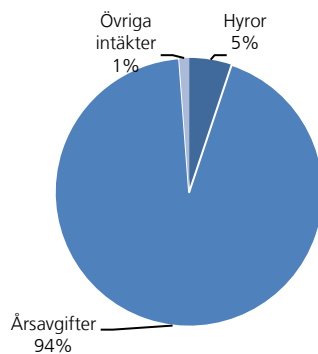
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 147 245	3 926 780
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 558 467	3 562 952
Finansiella intäkter	75	79
Minskning kortfristiga fordringar	10 316	0
Kapitaltillskott	171 250	8 598 750
Ökning av kortfristiga skulder	0	366 613
	3 740 108	12 528 394
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 213 399	2 099 685
Finansiella kostnader	184 231	217 188
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 961 150	3 047 236
Ökning av kortfristiga fordringar	0	122 889
Minskning av långfristiga skulder	193 620	2 820 931
Minskning av kortfristiga skulder	782 960	0
	8 335 360	8 307 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 551 993	8 147 245
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 595 252	4 220 465

*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

Balkongprojekt etapp 1 och 2 om 56st balkonger färdigställt och slutbesiktning godkänd innan bygglov löpte ut 2019-09-24.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelse under året: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	740	804	804
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 879	3 922	4 550	4 593
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	115	119	118	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	36	41	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	48	71	73
Soliditet (%)	45	42	18	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	738	823	1 094	293
Nettoomsättning (tkr)	3 540	3 550	3 838	3 833

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 495 m² bostäder.

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	51 098	0	0	51 098
Upplåtelseavgifter	362 833	0	0	362 833
Kapitaltillskott	8 770 000	171 250	0	8 598 750
Fond för yttre underhåll	3 329 922	594 729	0	2 735 193
S:a bundet eget kapital	12 513 853	765 979	0	11 747 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 608 056	-594 729	823 059	1 379 726
Årets resultat	737 813	737 813	-823 059	823 059
S:a fritt eget kapital	2 345 869	143 084	0	2 202 785
S:a eget kapital	14 859 722	909 063	0	13 950 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	737 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 321 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-713 167</u>
summa balanserat resultat	2 345 869

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

<u>67 875</u>
2 413 744

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	3 540 062	3 550 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 405	12 650
Summa rörelseintäkter		3 558 467	3 562 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 509 600	-1 451 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 983	-485 371
Personalkostnader	Not 6	-191 816	-163 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 099	-423 099
Summa rörelsekostnader		-2 636 498	-2 522 784
RÖRELSERESULTAT		921 969	1 040 168
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 231	-217 188
Summa finansiella poster		-184 156	-217 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		737 813	823 059
ÅRETS RESULTAT		737 813	823 059

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 007 793	21 192 831
Pågående byggnation	Not 9	0	3 267 455
Inventarier	Not 10	17 336	26 793
Summa materiella anläggningstillgångar		29 025 129	24 487 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 025 129	24 487 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		358	30 017
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 649 591	8 232 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	83 071	76 493
Summa kortfristiga fordringar		3 733 021	8 338 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 733 021	8 338 588
SUMMA TILLGÅNGAR		32 758 150	32 825 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		413 931	413 931
Kapitaltillskott		8 770 000	8 598 750
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 329 922	2 735 193
Summa bundet eget kapital		12 513 853	11 747 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 608 056	1 379 726
Årets resultat		737 813	823 059
Summa fritt eget kapital		2 345 869	2 202 785
SUMMA EGET KAPITAL		14 859 722	13 950 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 243 699	17 437 319
Summa långfristiga skulder		17 243 699	17 437 319
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	193 620	193 620
Leverantörsskulder		167 892	975 609
Skatteskulder		72	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	293 145	268 460
Summa kortfristiga skulder		654 729	1 437 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 758 150	32 825 667

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	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	83 år	83 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Balkonger	50 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 333 855	3 327 206
Hyror parkering	182 303	197 960
Avgift andrahandsuthyrning	23 521	17 856
Gästlägenhet	350	7 250
Öresutjämning	33	30
	3 540 062	3 550 302

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	18 405	12 650
	18 405	12 650

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	29 677	38 597
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	38 000
	Snöröjning/sandning	35 248	6 505
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 441	0
	Gemensamma utrymmen	2 889	0
	Garage	3 750	0
	Gård	2 739	3 503
	Serviceavtal	3 506	5 638
	Förbrukningsmateriel	7 325	13 023
	Brandskydd	0	4 208
		109 575	109 474
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	15 260	0
	Tvättstuga	0	2 471
	Entré/trapphus	9 520	0
	Lås	2 010	354
	VVS	32 708	1 677
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 225
	Ventilation	68 236	18 300
	Elinstallationer	29 288	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	475
		157 022	25 502
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	67 438
	Elinstallationer	67 875	0
	Fasad	0	51 000
		67 875	118 438
	Taxebundna kostnader		
	El	98 758	114 173
	Värme	514 897	534 654
	Vatten	180 849	164 018
	Sophämtning/renhållning	72 592	82 373
	Grovsopor	2 701	5 310
		869 797	900 528
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 493	74 268
	Kabel-TV	88 384	86 570
		164 877	160 838
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 454	136 374
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 509 600	1 451 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	11 806	18 179
	Juridiska åtgärder	41 836	37 062
	Inkassering avgift/hyra	5 950	9 025
	Revisionsarvode extern revisor	9 800	9 800
	Föreningskostnader	1 126	1 288
	Styrelseomkostnader	1 260	0
	Fritids- och trivselkostnader	160	889
	Förvaltningsarvode	393 536	367 469
	Förvaltningsarvodena övriga	3 750	6 750
	Administration	6 495	8 220
	Korttidsinventarier	1 199	0
	Konsultarvode	35 065	26 689
		511 983	485 371
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 960	125 087
	Kostnadsersättningar	0	87
	Sociala kostnader	45 856	37 986
		191 816	163 160
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	358 008	358 008
	Förbättringar	55 635	55 635
	Inventarier	9 456	9 456
		423 099	423 099

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 669 971	30 669 971
	Nyanskaffningar	8 228 605	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 898 576	30 669 971
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 477 140	-9 063 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 643	-413 643
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 890 783	-9 477 140
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 007 793	21 192 831
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	216 000	216 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 200 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark	63 800 000	39 000 000
		113 000 000	82 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	113 000 000	82 200 000
		113 000 000	82 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 267 455
		0	3 267 455
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 981	80 981
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 981	80 981
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 188	-44 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 456	-9 456
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 644	-54 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 337	26 793
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	97 595	80 825
	Skattefordran	0	4 008
	Klientmedel hos SBC	3 551 993	8 147 245
	Inkasso	3	0
		3 649 591	8 232 078

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Försäkring	83 071	76 493		
		83 071	76 493		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	2 735 193	2 312 301		
	Reservering enligt stadgar	713 167	713 167		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-118 438	-290 275		
	Vid årets slut	3 329 922	2 735 193		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SEB	0,790 %	2 150 711	2 226 871	Rörligt
	SEB	0,920 %	4 569 592	4 569 592	Rörligt
	SEB	0,850 %	5 313 965	5 313 965	2022-03-28
	SEB	1,480 %	5 403 051	5 520 511	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 437 319	17 630 939	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-193 620	-193 620	
			17 243 699	17 437 319	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 469 219 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 330 000	32 330 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	10 000	10 000
	Ränta	2 523	2 242
	Avgifter och hyror	280 622	256 218
		293 145	268 460

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Amorterat av ett lån på drygt 2 mkr.

Styrelsens underskrifter

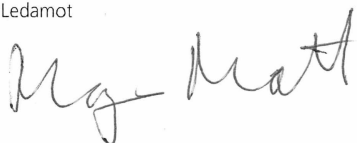
GÖTEBORG den / 2020



Henrik Paulsen
Ledamot

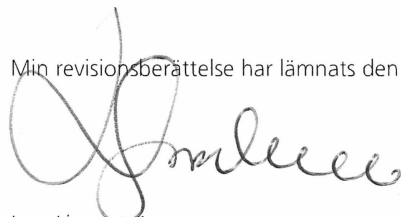


Emil Anders Magnusson
Ledamot



Magnus Oskar Mott
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 08 / 5 2020



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Björcksgatan
1937, org nr 757200-9400

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937 för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Björcksgatan 1937:s
finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

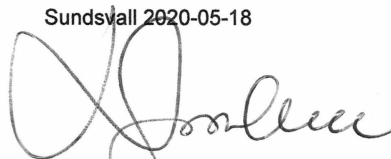
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-05-18



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 332 000	3 333 855	3 327 000
Hyror parkering	177 000	182 303	196 000
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	23 521	0
Gästlägenhet	3 000	350	4 000
Öresutjämning	0	33	0
Övriga intäkter	0	18 405	0
	3 527 000	3 558 467	3 527 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-38 000	-29 677	-42 000
Fastighetskötsel gård beställning	-19 000	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-35 248	-15 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 441	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 889	-2 000
Garage	0	-3 750	0
Gård	-4 000	-2 739	-4 000
Serviceavtal	-5 000	-3 506	-9 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 325	-4 000
Brandskydd	-5 000	0	0
	-98 000	-109 575	-89 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-61 000	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-15 260	0
Entré/trapphus	0	-9 520	0
Lås	0	-2 010	0
VVS	0	-32 708	0
Ventilation	0	-68 236	0
Elinstallationer	0	-29 288	0
	-61 000	-157 022	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	-130 000
Ventilation	-25 000	0	0
Elinstallationer	0	-67 875	0
Garage/parkering	-10 000	0	0
	-65 000	-67 875	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-119 000	-98 758	-113 000
Värme	-557 000	-514 897	-552 000
Vatten	-165 000	-180 849	-184 000
Sophämtning/renhållning	-86 000	-72 592	-80 000
Grovsopor	-6 000	-2 701	-6 000
	-933 000	-869 797	-935 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-76 493	-76 000
Kabel-TV	-91 000	-88 384	-89 000
	-169 000	-164 877	-165 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-141 000	-140 454	-141 000
	-141 000	-140 454	-141 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-9 000	-11 806	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-41 836	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 950	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-9 800	-10 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 126	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-1 260	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-160	-1 000
Förvaltningsarvode	-387 000	-393 536	-382 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 750	-5 000
Administration	-17 000	-6 495	-19 000
Korttidsinventarier	0	-1 199	0
Konsultarvode	-20 000	-35 065	0
	-452 000	-511 983	-436 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-130 000	-128 800	-130 000
Övriga arvoden	0	-17 160	0
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-45 856	-42 000
	-173 000	-191 816	-172 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-559 000	-358 008	-359 000
Förbättringar	-56 000	-55 635	-56 000
Inventarier	-10 000	-9 456	-10 000
	-625 000	-423 099	-425 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 717 000 -2 636 498 -2 553 000

RÖRELSERESULTAT

810 000 921 969 974 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	75	0
Låneräntor	-185 000	-184 231	-200 000
	-185 000	-184 156	-200 000

RESULTAT

625 000 737 813 774 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE