





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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Cittran nr 3

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 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

Elin Storm	Ordförande
Hanna Hillerstig	Vice ordförande
Marianne Stål	Sekreterare
Ingela Mellgren Berglund	Kassör
Ingalill Ekfeldt	Ledamot

Monir Aldenborg	Suppleant
Gunilla Drabik	Suppleant
Elsa Nylander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

### Valberedning

Hanna Andersson Lodmyr Sammanställande  
Anders Lodmyr

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 112:3	1975	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

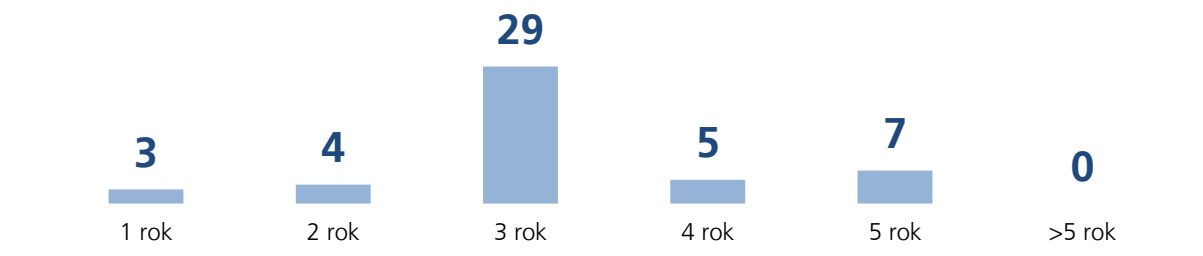
Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 205 m<sup>2</sup>, varav 3 205 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inspektion skyddsrum	2020 - 2021	
Renovering och putsning av stenar i entréer	2020	
Byte av trasiga takpannor och besiktning av taket.	2020	
Spolning av utvändiga drän-dagvattenledningar	2020	
Underhåll rörelsefogar	2020	
Nya termostatventiler	2020	Endast byte i trappuppgångar
Inoljning av gårdshus mm	2020	
Komplettering tätning fönster	2020 - 2021	
Radonmätning	2020 - 2021	
Planerat underhåll	År	
Åtgärder skyddsrum	2021	
Kompletterande radonmätning	2021	
Spolning av spill- och avloppsvattenrör	2021	
Inoljning plank mellan etagelägenheter	2021	
Fuktmätning källare	2021	
Energideklaration	2021	
OVK-besiktning	2021	
Tvättning av fasad	2021	
Sophantering	2021	
Byte lekredskap och dylikt	2022	
Resterande termostatventiler i varje lägenhet	2022	
Byte tvättstugeutrustning	2025	
Dränering och målningsunderhåll sockel	2026	
Ommålning trapphus	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC/Fastighetspartner	SBC/Fastighetspartner
AK Fastighetsskötsel	AK Fastighetsskötsel

### Övrig information

- Antal protokollförda sammanträden: 7
- Brandsyn genomfördes våren 2020 utan anmärkningar.
- En städdag genomfördes 26 september då gårdshuset även oljades in. Under våren hölls ingen gemensam städdag på grund av Covid-19 men en container ställdes upp under en vecka.

### Föreningens ekonomi

Föreningens eget kapital är negativt om 826 000:- efter fönsterbyte och takbyte de senaste två åren. Detta är ett resultatmässigt underskott och återspeglas inte i föreningens likvida ställning.

Föreningen har samtidigt ett övervärde i byggnaden om cirka 21 MSEK vid jämförelse mellan taxeringsvärdet och planenligt restvärde, vilket inte tas hänsyn till i det resultatmässiga underskottet.

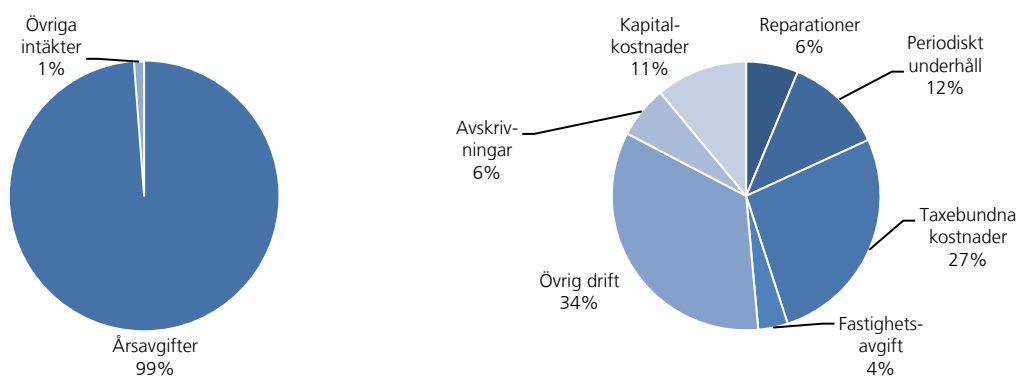
Styrelsen har för avsikt att komma till rätta med det resultatmässiga underskottet under kommande perioder.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>409 455</b>	<b>2 235 568</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 183 322	2 089 035
Minskning kortfristiga fordringar	198 938	29 126
Minskning långfristiga fordringar		328 700
	<b>2 382 259</b>	<b>2 446 861</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 560 470	3 921 779
Finansiella kostnader	209 568	142 081
Minskning av långfristiga skulder	170 208	170 208
Minskning av kortfristiga skulder	13 485	38 906
	<b>1 953 731</b>	<b>4 272 975</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>629 354</b>	<b>409 455</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>219 899</b>	<b>-1 826 114</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En reklamation av fönsterbytet har gjorts och åtgärder på fönster med anmärkningar har påbörjats.
- Kommunen har monterat en ramp vid trappuppgång 17 för bostadsanpassning.
- En kompletterande radonmätning har påbörjats under 2020 och färdigställs under 2021.
- Föreningen har ingått ett gruppavtal med ComHem gällande bredband för samtliga boende.
- Per Fredell, medlem i föreningen, har anlitats under vår och sommar för att hjälpa till att rensa föreningens rabatter.
- Årets föreningsstämma hölls som öppen stämma på gården för att säkra distansering på grund av Covid-19.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Termostaterna i trappuppgångar och gemensamhetsutrymmen har bytts ut.
- Skyddsrummet har inspekterats och åtgärder kommer genomföras under 2021.
- Rörelsefogarna har reparerats och stenar i entréerna har putsats och reparerats.
- Beslut har tagits att låta de tåligare trädgårdsmöblerna stå kvar utomhus året runt.
- Utvändiga drän/dagvattenledningar har spolats för att undersöka status och eventuellt behov av att komplettera dräneringen.
- En vattenläcka på en pump till elementen har upptäckts och åtgärdats utan några vattenskador som följd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	641	641	610
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 773	3 826	3 878	2 676
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	81	104	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	29	28	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	44	55	38
Soliditet (%)	-7	-10	7	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	294	-2 091	-3 623	389
Nettoomsättning (tkr)	2 180	2 086	2 089	1 994

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 205 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 123 268	0	0	1 123 268
Fond för yttre underhåll	177 000	177 000	-783 000	783 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 300 268</b>	<b>177 000</b>	<b>-783 000</b>	<b>1 906 268</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 420 792	-177 000	-1 311 052	-932 741
Årets resultat	294 057	294 057	2 094 052	-2 094 052
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 126 735</b>	<b>117 057</b>	<b>783 000</b>	<b>-3 026 792</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-826 468</b>	<b>294 057</b>	<b>0</b>	<b>-1 120 525</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	294 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 243 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 126 735</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

177 000
<b>-1 949 735</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 179 843	2 086 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 479	2 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 183 322</b>	<b>2 089 035</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 382 949	-3 565 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 874	-298 118
Personalkostnader	Not 6	-69 254	-54 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 226	-119 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 679 304</b>	<b>-4 037 653</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>504 018</b>	<b>-1 948 618</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 568	-142 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 568</b>	<b>-142 081</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>294 450</b>	<b>-2 090 699</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-393	-3 353
		<b>-393</b>	<b>-3 353</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>294 057</b>	<b>-2 094 052</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	10 759 136	10 878 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 759 136</b>	<b>10 878 362</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 759 136</b>	<b>10 878 362</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 588	3 378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	556 054	378 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>566 642</b>	<b>382 041</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR <span style="float: right;">Not 10</span></b>		
Kortfristiga placeringar	273 307	273 307
	<b>273 307</b>	<b>273 307</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	85 413	40 424
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>85 413</b>	<b>40 424</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>925 362</b>	<b>695 771</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 684 497</b>	<b>11 574 133</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 123 268	1 123 268
Fond för yttre underhåll	Not 11	177 000	783 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 300 268</b>	<b>1 906 268</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 420 792	-932 741
Årets resultat		294 057	-2 094 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 126 735</b>	<b>-3 026 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-826 468</b>	<b>-1 120 525</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 430 000	12 091 317
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 430 000</b>	<b>12 091 317</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 661 317	170 208
Leverantörsskulder		146 210	219 953
Skatteskulder		2 981	3 383
Övriga skulder		47 009	20 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 448	188 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 080 965</b>	<b>603 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 684 497</b>	<b>11 574 133</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	120	120

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 156 819	2 054 088
Kabel-TV intäkter	23 040	23 040
Överlåtelse	0	5 815
Pantsättning	0	3 235
Öresutjämning	-16	14
	<b>2 179 843</b>	<b>2 086 192</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 481	0
Övriga intäkter	998	2 843
	<b>3 479</b>	<b>2 843</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	153 792	152 396
	Fastighetsskötsel beställning	4 050	13 705
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 926
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 526	0
	Snöröjning/sandning	0	3 825
	Städning enligt beställning	3 026	0
	Sotning	0	5 003
	Myndighetstillsyn	9 429	0
	Gemensamma utrymmen	1 654	0
	Gård	11 868	0
	Serviceavtal	1 424	0
	Förbrukningsmateriel	3 601	9 283
	Brandskydd	0	5 968
		<b>195 370</b>	<b>193 106</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 375
	Gemensamma utrymmen	0	28 378
	Tvättstuga	15 754	10 610
	Entré/trapphus	56 250	0
	Lås	9 081	85 959
	VVS	3 797	806
	Värmeanläggning/undercentral	5 999	0
	Elinstallationer	0	2 763
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 105	0
	Tak	8 619	0
	Fasad	6 250	0
	Mark/gård/utemiljö	1 500	3 273
	Skador/klotter/skadegörelse	6 000	0
		<b>119 355</b>	<b>135 164</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	95 063	0
	VVS	69 331	0
	Tak	0	2 470 518
	Fasad	59 355	0
		<b>223 749</b>	<b>2 470 518</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 161	55 687
	Värme	282 701	259 950
	Vatten	108 279	94 162
	Sophämtning/renhållning	57 212	45 913
	Grovsopor	7 075	0
		<b>505 428</b>	<b>455 712</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 702	27 358
	Tomträttsavgäld	156 000	156 000
	Kabel-TV	59 056	0
	Bredband	26 789	61 496
		<b>270 547</b>	<b>244 854</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 500</b>	<b>66 096</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 382 949</b>	<b>3 565 450</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Revisionsarvode extern revisor	14 250	13 750
	Föreningskostnader	438	11 450
	Fritids- och trivselkostnader	1 503	3 556
	Förvaltningsarvode	60 080	74 415
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 179
	Administration	4 290	10 788
	Konsultarvode	27 314	167 440
	Övriga driftskostnader	0	14 540
		<b>107 874</b>	<b>298 118</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 980	45 900
	Löner	6 000	0
	Sociala kostnader	12 274	8 958
		<b>69 254</b>	<b>54 858</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	119 226	119 227
		<b>119 226</b>	<b>119 227</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 364 640	14 364 640
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 364 640</b>	<b>14 364 640</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 486 278	-3 367 052
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 226	-119 227
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 605 504</b>	<b>-3 486 278</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 759 136</b>	<b>10 878 362</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
		<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	9 632	9 632
	Klientmedel hos SBC	543 941	160 402
	Avräkning förvaltare	0	208 629
	Fordringar	2 481	0
		<b>556 054</b>	<b>378 663</b>

<b>Not 10</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Fonder, aktier och andra andelar	273 307	530 276	273 307
		<b>273 307</b>	<b>530 276</b>	<b>273 307</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	783 000	472 800
	Reservering enligt stadgar	177 000	177 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	133 200
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-783 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>177 000</b>	<b>783 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
	Swedbank	0,898 %	3 727 808	3 826 560	Rörligt
	Swedbank	1,390 %	2 804 719	2 876 175	2021-06-23
	Swedbank	0,923 %	2 128 790	2 128 790	Rörligt
	Swedbank	2,320 %	3 430 000	3 430 000	2027-08-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 091 317</b>	<b>12 261 525</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 661 317	-170 208	
			<b>3 430 000</b>	<b>12 091 317</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 240 277 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 860 000	13 860 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	32 932	28 473
	Avgifter och hyror	190 516	160 402
		<b>223 448</b>	<b>188 875</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

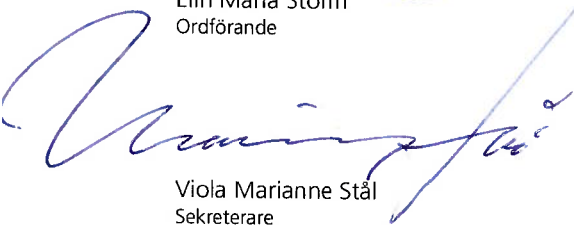
GÖTEBORG den 21 / 4 2021



Elin Maria Storm  
Ordförande



Hanna Monica Birgitta Hillerstig  
Vice ordförande



Viola Marianne Stål  
Sekreterare

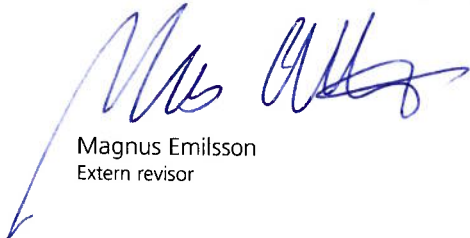


Ingela Linnéa Mellgren Berglund  
Kassör



Ingalill Ekfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Magnus Emilsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Cittran 3, org.nr. 757200-3874

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cittran 3 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cittran 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27/4 2021



Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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