



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Danska vägen i Lunden





# 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 Danska vägen i Lunden

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 2021 och 2071.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-29 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 Rosengårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar marken och gårdsytan mellan fastigheterna Lunden 35:1 (Brf Danska vägen i Lunden), 35:4 och 35:5.

#### Styrelsen

Kenneth Birger Lexell	Ledamot	Ordförande
Sune Robert Mikael Jakobsson	Ledamot	Sekreterare
Johan Ramström	Ledamot	Kassör
Bengt Jonny Engelbrektsson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Carl Mikael Callenberg	Ledamot	
Andrea S E Kuthy Galliher	Ledamot	
Ida Sofia Emilia Lindén	Ledamot	
Jeanette Liz Strandelin	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Arthur Kozak  
Carina Eriksson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB  
BoRevision i Sverige AB

#### Valberedning

Hans Börsvik  
Lena Kedner  
Mikael Svanberg

Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-17, med anledning av stadgeändring, mandatperioder för styrelsen .

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

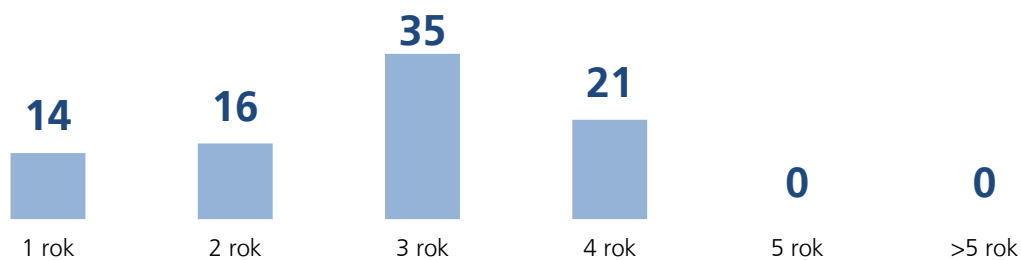
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m<sup>2</sup>, varav 6 373 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Femårsbesiktning	2013 - 2018	Vissa punkter återstår att rätta till.
Femårsbesiktning	2013 - 2018	I november genomfördes Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse ytskiottsjobb	2021	Entréer och soprum



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

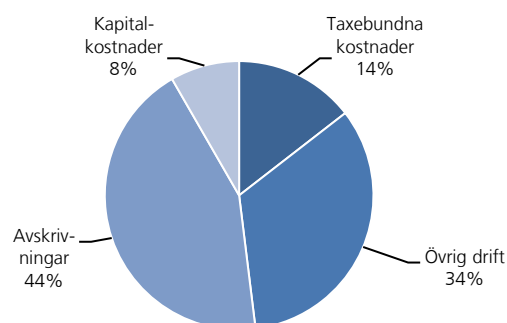
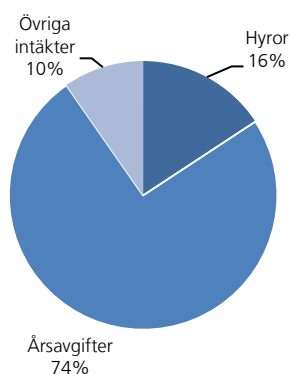
Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Sigillet Fastighets AB	Garageplatser
MJ Städteknik	Städavtal
Energiförbättringar	Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannor
Energitjänst (Göteborg energi)	Värmecentralen
Jämtkraft AB	El
Kiva	Besiktning, myndigheter
Kone	Hisservice

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 709 231</b>	<b>2 869 977</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 123 676	4 142 477
Finansiella intäkter	1 913	2 158
Minskning kortfristiga fordringar	0	401 898
	<b>4 125 589</b>	<b>4 546 533</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 439 764	2 470 919
Finansiella kostnader	418 625	507 895
Ökning av kortfristiga fordringar	41 641	0
Minskning av långfristiga skulder	886 089	676 252
Minskning av kortfristiga skulder	23 918	52 213
	<b>3 810 037</b>	<b>3 707 279</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 024 783</b>	<b>3 709 231</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>315 552</b>	<b>839 254</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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Automatöppnare Cykelrum.
- Sabotageskydd på automatöppnare.
- Upprättat Underhållsplan.
- Upphandlad ekonomisk förvaltning, Underhållsplan, serviceavtal och lån.
- Fortsatt 5-års besiktning.
- Avgiftsfri månad, december.
- Facebookgrupp i föreningen.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) .
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att föreningen ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	483	483	526	526
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 666	5 805	5 911	6 017
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	64	39	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	34	40	35
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	20	47
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	80	106	112
Soliditet (%)	87	87	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-936	-1 037	-785	-966
Nettoomsättning (tkr)	4 094	4 122	4 285	4 394

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 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	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	1 128 352	191 190	0	937 162
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>251 098 352</b>	<b>191 190</b>	<b>0</b>	<b>250 907 162</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 469 722	-191 190	-1 036 971	-4 241 561
Årets resultat	-935 592	-935 592	1 036 971	-1 036 971
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 405 314</b>	<b>-1 126 782</b>	<b>0</b>	<b>-5 278 532</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>244 693 038</b>	<b>-935 592</b>	<b>0</b>	<b>245 628 630</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-935 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 278 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 405 314</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 405 314</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	4 094 298	4 122 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 377	20 461
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 123 676</b>	<b>4 142 477</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 859 955	-1 961 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 073	-396 122
Personalkostnader	Not 6	-110 736	-113 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 792	-2 202 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 642 557</b>	<b>-4 673 711</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-518 881</b>	<b>-531 234</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	2 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 625	-507 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 711</b>	<b>-505 737</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-935 592</b>	<b>-1 036 971</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-935 592</b>	<b>-1 036 971</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	Not 8,13	277 351 070
	277 351 070	279 553 862
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>277 351 070</b>	<b>279 553 862</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>277 351 070</b>	<b>279 553 862</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 053	1 033
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	389 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 822
	56 822	56 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>447 296</b>	<b>1 229 795</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 680 986	2 541 294
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 680 986</b>	<b>2 541 294</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 128 282</b>	<b>3 771 088</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>281 479 352</b>	<b>283 324 950</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		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 128 352	937 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>251 098 352</b>	<b>250 907 162</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 469 722	-4 241 561
Årets resultat		-935 592	-1 036 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 405 314</b>	<b>-5 278 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>244 693 038</b>	<b>245 628 630</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 323 618	24 506 555
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 323 618</b>	<b>24 506 555</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 785 600	12 488 752
Leverantörsskulder		231 927	255 337
Övriga skulder		0	52 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	445 169	392 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 462 696</b>	<b>13 189 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 479 352</b>	<b>283 324 950</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Energiåtgärder	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 075 245	3 078 699
Hyror garage	625 140	601 740
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	222 912	222 912
Varmvattenintäkter	46 329	112 750
Elintäkter	35 159	81 817
Elintäkter moms	65 422	0
Öresutjämning	91	99
	<b>4 094 298</b>	<b>4 122 016</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 937	2 619
Övriga intäkter	26 440	17 842
	<b>29 377</b>	<b>20 461</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 088	2 052
	Städning entreprenad	114 873	112 500
	Mattvätt/Hyrmattor	5 164	430
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 713	0
	Hissbesiktning	2 920	0
	Myndighetstillsyn	1 196	1 166
	Gemensamma utrymmen	12 751	0
	Garage/parkering	715 197	704 659
	Serviceavtal	61 729	63 259
	Förbrukningsmateriel	5 910	8 096
		<b>947 540</b>	<b>892 162</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	21 000
	Lås	13 779	3 494
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 438
	Elinstallationer	0	1 113
	Hiss	2 058	0
		<b>15 837</b>	<b>27 045</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	332 521	408 874
	Värme	110 900	213 534
	Vatten	112 354	122 819
	Sophämtning/renhållning	170 776	173 893
	Grovsopor	5 219	2 629
		<b>731 770</b>	<b>921 749</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 809	32 425
	Samfällighetsavgift	130 000	88 400
		<b>164 809</b>	<b>120 825</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 859 955</b>	<b>1 961 780</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 902	4 863
	Medlemsinformation	0	2 475
	Tele- och datakommunikation	228 114	228 442
	Juridiska åtgärder	6 016	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	19 250
	Föreningskostnader	10 303	15 356
	Styrelseomkostnader	7 650	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 740	4 010
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	99 876	101 967
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	8 659	5 728
	Korttidsinventarier	12 813	4 006
	Konsultarvode	60 350	2 125
		<b>469 073</b>	<b>396 122</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	86 000	86 000
	Sociala kostnader	24 736	27 017
		<b>110 736</b>	<b>113 017</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
	Förbättringar	27 092	27 092
		<b>2 202 792</b>	<b>2 202 792</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	291 547 304	291 547 304
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>291 547 304</b>	<b>291 547 304</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 993 442	-9 790 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 202 792	-2 202 792
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 196 234</b>	<b>-11 993 442</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>277 351 070</b>	<b>279 553 862</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
		<b>216 000 000</b>	<b>216 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	216 000 000	216 000 000
		<b>216 000 000</b>	<b>216 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	40 275	3 003
	Momsavräkning	5 349	0
	Klientmedel hos SBC	343 797	1 167 937
	Fordringar	0	1 000
		<b>389 421</b>	<b>1 171 940</b>



<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Telia	56 822	56 822	
		<b>56 822</b>	<b>56 822</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	937 162	775 912	
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-29 940	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 128 352</b>	<b>937 162</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SEB	1,030 %	12 162 500	12 440 500
	SEB	0,000 %	0	12 082 500
	Nordea	0,870 %	11 880 000	0
	Handelsbanken	1,380 %	12 066 718	12 472 307
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 109 218</b>	<b>36 995 307</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 785 600	-12 488 752
			<b>34 323 618</b>	<b>24 506 555</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2024-03-28
				Byte av bank
				2023-04-19
				2022-03-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 181 218 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	18 782	1 557
	Avgifter och hyror	426 387	391 305
		<b>445 169</b>	<b>392 862</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Inga större underhållsarbeten är planerade.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 3 / 5 2021



Kenneth Birger Lexell  
Ordförande



Sune Robert Mikael Jakobsson  
Ledamot



Johan Ramström  
Ledamot



Bengt Jonny Engelbrektsson  
Ledamot



Carl Mikael Callenberg  
Ledamot



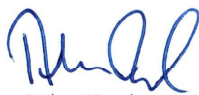
Andrea S E Kuthy Galliher  
Ledamot

Ida Sofia Emilia Lindén  
Ledamot



Jeanette Liz Strandelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021  
BoRevision AB



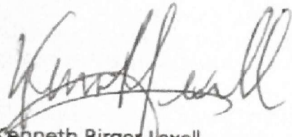
Arthur Kozak  
Extern revisor

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

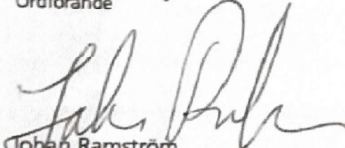
- Inga större underhållsarbeten är planerade.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.


**Styrelsens underskrifter**

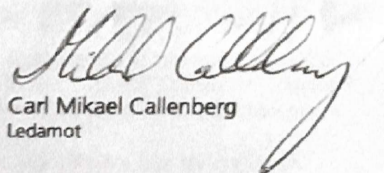
GÖTEBORG den 3 15 2021

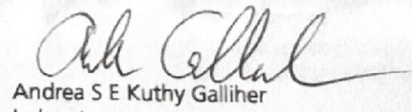
  
Kenneth Birger Lexell  
Ordförande

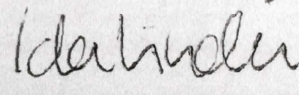
  
Sune Robert Mikael Jakobsson  
Ledamot

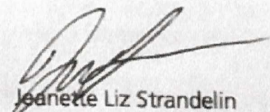
  
Johan Ramström  
Ledamot

  
Bengt Jonny Engelbretsson  
Ledamot

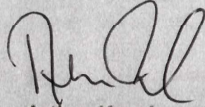
  
Carl Mikael Callenberg  
Ledamot

  
Andrea S E Kuthy Galliher  
Ledamot

  
Ida Sofia Emilia Lindén  
Ledamot

  
Jeanette Liz Strandelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 15 2021  
BoRevision AB

  
Arthur Kozak  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danska vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden för år 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Danska vägen i Lunden för år 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 5 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB

# 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)