



# 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 Delsjövägen i Göteborg

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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

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 1947-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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

|                            |                 |             |
|----------------------------|-----------------|-------------|
| Martin Sveningsson         | Ordförande      |             |
| Malin Leifsdotter Forsberg | Vice ordförande |             |
| Ulf Bokinge                | Ledamot         |             |
| Roland Doggwiler           | Ledamot         |             |
| Pär Forsling               | Ledamot         |             |
| Stina Kajsa Mellin         | Ledamot         | HSB Ledamot |
| Fredrik Nilsson            | Ledamot         |             |
|                            |                 |             |
| Tomas Dahlén               | Suppleant       |             |
| Hampus Sällström           | Suppleant       |             |
| Jan Åström                 | Suppleant       |             |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Bokinge, Roland Doggwiler, Pär Forsling, Martin Sveningsson och Jan Åström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Daniel Larin  
Malcolm Resare  
Jakob Sandin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

JPA Revision AB

#### Valberedning

Hans Fors  
Linda Storkull  
Henric Torkelsson  
Camilla Vargman

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Adress                           | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|----------------------------------|---------|----------|
| Torp 43:1            | Lilla Torps Allé 17              | 1948    | Göteborg |
| Torp 44:2            | Lillatorpsgatan 18               | 1948    | Göteborg |
| Torp 45:1            | Iskällareliden 1, 3, 5, 7, 9, 11 | 1948    | Göteborg |
| Torp 46:1            | Iskällareliden 13, 15            | 1948    | Göteborg |
| Torp 47:1            | Iskällareliden 8, 10             | 1948    | Göteborg |
| Torp 48:1            | Iskällareliden 12, 14            | 1948    | Göteborg |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 13 flerbostadshus och 1 affärshus.

Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 980 m<sup>2</sup>, varav 12 137 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 843 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



R  
YR

| Verksamhet i lokalerna                  | Yta                | Löptid     |
|---|--------------------|------------|
| Affärslokal - Eurocontact               | 49 m <sup>2</sup>  | 2021-09-30 |
| Affärslokal - Etableringslokal          | 190 m <sup>2</sup> | Outhyrd    |
| Affärslokal - Mårtensson & Håkansson    | 204 m <sup>2</sup> | 2023-06-30 |
| Affärslokal - Stig Olofssons Elektriska | 278 m <sup>2</sup> | 2023-30-31 |
| Affärslokal - Tapetsrare                | 89 m <sup>2</sup>  | 2022-10-30 |
| Affärslokal - Fotfrisk                  | 56 m <sup>2</sup>  | 2022-01-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                         |
|----------------------|-----------------------------------|
| Bastu (ej i bruk)    | I källaren på Iskällareliden 13   |
| Gemensamhetslokal    | I källaren på Lillatorpsgratan 18 |
| Övernattninglägenhet | I källaren på Lillatorpsgratan 18 |
| Snickeriverkstad     | I källaren på Lilla Torps Allé 17 |
| Målrum               | I källaren på Lilla Torps Allé 17 |
| Styrelserum          | I källaren på Iskällareliden 11A  |

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                      | År          | Kommentar   |
|---|-------------|---|
| Relining stammar i bottenplattan                      | 2020 - 2021 | Relining av liggande stammar i bottenplattan på samtliga hus  |
| Dränering hus 5, 7, 8, 9, 10, 11 och 13               | 2017        |   |
| Förbättring av belysning utemiljön och källaringångar | 2017 - 2018 |   |
| Dränering hus 1, 3, 17 och affärshuset                | 2016 - 2017 |   |
| Upprustning av lekplatser                             | 2014        |   |
| Dränering hus 12, 14 och 15                           | 2014        |   |
| Byte av porttelefonsystem                             | 2013        |   |
| Renovering av undercentraler                          | 2012 - 2013 |   |
| Fönsterom målning                                     | 2011 - 2012 |   |
| Tätning av fasader                                    | 2011 - 2012 |   |
| Fönsterrenovering                                     | 2001 - 2004 |   |
| Rörstambyte   | 1998 - 1999 | Stamrenovering, stående stammar, med Dakkimetoden   |
| Elstambyte  | 1998 - 1999 |   |
| Renovering av balkonger                               | 1993        |   |
| Planerat underhåll                                    | År          | Kommentar   |
| Renovering kallgarage                                 | 2021        | Byte av tak och fasad   |
| Energieffektiviseringar                               | 2021        | I samband med större projekt kommer föreningen titta på energibesparande åtgärder de kommande 5 åren. |
| Omläggning av tak                                     | 2022        | Byte av papp, läkt, takpannor samt hängrännor och stuprör. Arbetet kommer att ske i etapper 2022-2025 |
| Målning av fönster ytterkarmar                        | 2022        | Målning av fönster kommer ske i samband med takrenoveringen 2022-2025                                 |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                  | Leverantör                                       |
|--|--|
| Internetleverantör                     | Telenor  |
| Ekonomisk förvaltning                  | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum                 |
| Teknisk förvaltning                    | HSB Göteborg                                     |
| Fastighetsskötsel                      | HSB Göteborg                                     |
| TV (must carry avtal)                  | ComHem   |
| Fastighetsstäd                         | HSB Göteborg                                     |
| Trädgårdsskötsel                       | Jan-Olof Rassmussén/Fengshuistylisten i Göteborg |
| Administration av porttelefonsystem    | Certego  |
| Fjärrvärme                             | Göteborg Energi AB                               |
| El                                     | Svealands Elbolag 100% Solkraft                  |
| Administration av uppställningsplatser | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum                 |
| Eways                                  | System för elbilsladdning                        |

## Föreningens ekonomi

Föreningen har per 2021-02-01 lyft ett lån om 4 MSEK (0,45% ränta via Handelsbanken) för att bekosta etapp 1 av reliningen av bottenplattorna. Föreningen har fler lån att teckna om under våren och kommer då öka lånebeloppen för att bekosta hela reliningen och även renoveringen av kallgaragen. Totalt ser styrelsen ett totalt lånebehov under 2021 på ca 10 MSEK. Detta innebär också att föreningen kommer behöva betala pantbrevsavgifter för vissa av de nya lånen.

Göteborg Stad meddelar även att vatten- och avlopps avgifterna för 2021 höjs med 7,5%. Sophanteringen höjs också med ca 7-9 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

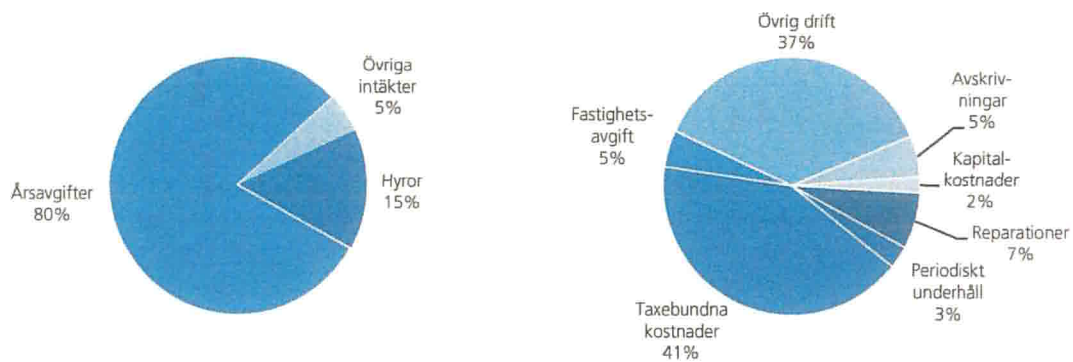
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>6 566 067</b>  | <b>6 472 573</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelseintäkter                            | 11 245 875        | 10 569 912        |
| Finansiella intäkter                       | 164               | 245               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                 | 5 662             |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 1 406 030         | 304 514           |
|  | <b>12 652 068</b> | <b>10 880 333</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 7 333 949         | 8 213 510         |
| Finansiella kostnader                      | 154 794           | 234 482           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 4 557 432         | 0                 |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 726 906           | 0                 |
| Minskning av långfristiga skulder          | 2 251 190         | 2 338 848         |
|  | <b>15 024 272</b> | <b>10 786 840</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 193 863</b>  | <b>6 566 067</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-2 372 204</b> | <b>93 493</b>     |

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

M42

## 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

2020 blev ett annorlunda år för oss alla. Social distansering och arbete hemifrån blev det nya normala. Styrelsen gick under våren över till digitala styrelsemöten och mycket arbete och möten med er medlemmar, entreprenörer och det som rör föreningen, blev också digitalt. Vi bor i en unik föreningen med goda möjligheter att komma ut i skog och natur, men styrelsen hoppas också att vi under 2021 kan återgå till det sociala samspelet som ofta präglar en bostadsrättsförening.

Styrelsen har från 1 januari 2020 gått över till K3 redovisningsregler, vilket kommer spegla denna årsredovisning. Övergången har skett i samråd med externa och interna revisorer samt redovisningsekonomen på SBC. Anledningen till att gå över till K3 regler är för att på ett bättre sätt kunna bokföra större projekt i kommande årsredovisningar och balansera resultaten över fler år framöver.

Under våren 2020 upphandlade föreningen en större entreprenad avseende relining av samtliga ledningar i bottenplattor. Arbetet påbörjades i september 2020 och väntas vara klart i början på april 2021. Under våren lämnade föreningen även in en bidragsansökan kring installation av elbilspladdning för 20 stycken p-platser inom föreningen. Ansökan beviljades och under hösten kunde en beställning av utrustning från Eways installeras. Allt detta arbete är ett resultat från arbetsgruppen som identifierades efter en medlemsenkät. Under hösten 2020 har även en upphandling kring renovering av kallgaragen genomförts. Denna entreprenad planeras påbörjas under maj 2021 och innebär att bl.a. taket byts ut.

Som tidigare aviserat så kommer de närmsta åren kommer vara präglade av större underhållsåtgärder såsom den tidigare aviserade takrenoveringen, målning av samtliga fönster, samt investeringar i energibesparande åtgärder. Energikostnaden är fortsatt föreningens största utgift och styrelsen kommer om möjligt intensifiera arbetet än mer under 2021. Föreningen kommer finansiera kommande större underhåll med nya lån.

2020 har också präglats av en osäkerhet kring utgången av den rättsliga processen för nya tomträttsavgälder. Dom i Mark- och Miljööverdomstolen förkunnades 29 oktober och där fastslås att den av Göteborg Stad yrkade avgälden är oskälig. MMD fastslår oförändrade tomträttsavgälder för föreningen. Dom har överklagats till Mark- och Miljööverdomstolen och har således ännu inte vunnit laga kraft.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 265  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 268

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 742    | 720    | 718    | 703    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 836    | 858    | 817    | 840    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 962    | 1 148  | 1 341  | 1 360  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 18     | 15     | 14     | 15     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 164    | 159    | 136    | 134    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 38     | 34     | 33     | 31     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 11     | 17     | 21     | 22     |
| Soliditet (%)                            | 27     | 13     | 5      | 0      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 3 359  | 1 461  | 2 451  | -5 102 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 10 726 | 10 505 | 10 383 | 10 075 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 137 m<sup>2</sup> bostäder och 1 843 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 328 398                    | 0                        | 0   | 328 398                    |
| Upplåtelseavgifter             | 1 692 302                  | 0                        | 0   | 1 692 302                  |
| Fond för yttre underhåll       | 3 000 571                  | 0                        | 1 597 937   | 1 402 634                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>5 021 271</b>           | <b>0</b>                 | <b>1 597 937</b>  | <b>3 423 334</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -2 602 532                 | 0                        | -137 100  | -2 465 431                 |
| Årets resultat                 | 3 358 845                  | 3 358 845                | -1 460 837  | 1 460 837                  |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>756 313</b>             | <b>3 358 845</b>         | <b>-1 597 937</b>   | <b>-1 004 595</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 777 584</b>           | <b>3 358 845</b>         | <b>0</b>  | <b>2 418 740</b>           |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| årets resultat   | 3 358 845      |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 602 531     |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>756 314</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                 |
|---|-----------------|
| reservering till fond för yttre underhåll | -1 900 000      |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas   | 216 956         |
| <b>att i ny räkning överförs</b>          | <b>-926 730</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 | 10 726 495        | 10 505 073        |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 519 380           | 64 839            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>11 245 875</b> | <b>10 569 912</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -6 092 137        | -6 982 369        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -1 063 416        | -1 053 930        |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -178 396          | -177 211          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -398 451          | -661 329          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-7 732 400</b> | <b>-8 874 839</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>3 513 475</b>  | <b>1 695 074</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 164               | 245               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -154 794          | -234 482          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-154 630</b>   | <b>-234 237</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>3 358 845</b>  | <b>1 460 837</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>3 358 845</b>  | <b>1 460 837</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 11 675 188        | 12 073 639        |
| Pågående byggnation                            | Not 9    | 4 557 434         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>16 232 621</b> | <b>12 073 639</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>16 233 121</b> | <b>12 074 139</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 278               | 278               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 4 290 124         | 6 653 917         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12   | 718 495           | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>5 008 897</b>  | <b>6 654 195</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>5 008 897</b>  | <b>6 654 195</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>21 242 018</b> | <b>18 728 334</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 2 020 700         | 2 020 700         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 3 000 571         | 1 402 634         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>5 021 271</b>  | <b>3 423 334</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 602 532        | -2 465 431        |
| Årets resultat                                 |           | 3 358 845         | 1 460 837         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>756 313</b>    | <b>-1 004 595</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>5 777 584</b>  | <b>2 418 740</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 6 878 076         | 13 493 577        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>6 878 076</b>  | <b>13 493 577</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 4 803 159         | 438 848           |
| Leverantörsskulder                             |           | 2 176 723         | 1 326 479         |
| Skatteskulder                                  |           | 21 913            | 11 721            |
| Övriga skulder                                 |           | 432 175           | 59 794            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 1 152 388         | 979 175           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>8 586 358</b>  | <b>2 816 017</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>21 242 018</b> | <b>18 728 334</b> |

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll och 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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <b>Avskrivningar</b>       | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader K2               | 50 år       | 50 år       |
| Fastighetsförbättringar K2 | 25-50 år    | 25-50 år    |
| Fönster K2                 | 40 år       | 40 år       |
| Balkong/terrass K2         | 50 år       | 50 år       |
| Sophanteringsanläggning K2 | 20 år       | 20 år       |
| Parkeringsplats            | 40 år       | 40 år       |
| Stomme & grund K3          | 100 år      | 0           |
| Fasad & balkonger K3       | 100 år      | 0           |

Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Årsavgifter                | 9 000 688         | 8 738 528         |
|              | Hyror lokaler momspliktiga | 794 336           | 809 107           |
|              | Hyror lokaler              | 215 293           | 227 506           |
|              | Hyror parkering            | 339 461           | 344 836           |
|              | Hyror garage               | 285 362           | 284 836           |
|              | Hyror förråd               | 61 879            | 51 230            |
|              | Hyresrabatt                | -7 933            | 0                 |
|              | Avgift andrahandsuthyrning | 13 056            | 14 669            |
|              | Gästlägenhet               | 24 300            | 34 050            |
|              | Öresutjämning              | 53                | 312               |
|              |                            | <b>10 726 495</b> | <b>10 505 073</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |
|--------------|-------------------------------|----------------|---------------|
|              | Försäkringsersättning         | 0              | 46 016        |
|              | Återbäring försäkringsbolag   | 14 564         | 12 322        |
|              | Övriga intäkter               | 504 816        | 6 501         |
|              |                               | <b>519 380</b> | <b>64 839</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|----------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 338 162        | 521 014          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 5 281          | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 159 169        | 156 041          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 2 926          | 14 780           |
|              | Snöröjning/sandning                | 4 788          | 35 911           |
|              | Städning entreprenad               | 235 106        | 231 563          |
|              | Sotning                            | 0              | 16 930           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 41 371         | 86 250           |
|              | Gård                               | 9 646          | 4 448            |
|              | Serviceavtal                       | 14 724         | 14 383           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 14 538         | 11 116           |
|              | Störningsjour och larm             | 2 527          | 0                |
|              | Brandskydd                         | 8 013          | 32 786           |
|              |                                    | <b>836 250</b> | <b>1 125 222</b> |

**Not 4**

**forts.**

| DRIFTKOSTNADER                         | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                    | 2 389            | 1 495            |
| Tvättstuga                             | 45 759           | 48 345           |
| Sophantering/återvinning               | 10 532           | 123              |
| Vind                                   | 10 586           | 0                |
| Entré/trapphus                         | 32 550           | 19 807           |
| Lås                                    | 12 699           | 19 883           |
| VVS                                    | 64 527           | 190 526          |
| Värmeanläggning/undercentral           | 23 394           | 18 314           |
| Ventilation                            | 16 875           | 16 602           |
| Elinstallationer                       | 41 148           | 4 291            |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 62 996           | 31 868           |
| Bredband                               | 0                | 51 890           |
| Tak                                    | 40 927           | 1 481            |
| Fasad                                  | 15 557           | 37 947           |
| Balkonger/altaner                      | 16 781           | 0                |
| Mark/gård/utemiljö                     | 61 590           | 0                |
| Garage/parkering                       | 33 585           | 6 731            |
| Skador/klotter/skadegörelse            | 11 883           | 54 493           |
| Vattenskada                            | 50 073           | 359 702          |
|  | <b>553 852</b>   | <b>863 499</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
| Byggnad                                | 82 221           | 0                |
| Hyreslägenheter                        | 0                | 56 749           |
| Tvättstuga                             | 93 283           | 209 310          |
| VVS                                    | 18 225           | 3 625            |
| Tak                                    | 0                | 32 379           |
| Fönster                                | 23 227           | 0                |
|  | <b>216 956</b>   | <b>302 063</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
| El                                     | 255 497          | 208 988          |
| Värme                                  | 2 297 339        | 2 225 764        |
| Vatten                                 | 524 589          | 475 097          |
| Sophämtning/renhållning                | 197 251          | 153 087          |
| Grovsopor                              | 15 549           | 19 744           |
|  | <b>3 290 225</b> | <b>3 082 680</b> |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 0                | 148 114          |
| Markhyra/vägavgift/avgäld              | 93 720           | 123 478          |
| Tomträttsavgäld                        | 484 770          | 646 360          |
| Kabel-TV                               | 28 818           | 38 391           |
| Bredband                               | 218 792          | 294 000          |
|  | <b>826 099</b>   | <b>1 250 343</b> |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>368 754</b>   | <b>358 562</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>6 092 137</b> | <b>6 982 369</b> |

MR

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Medlemsinformation                  | 11 803           | 11 412           |
|              | Tele- och datakommunikation         | 6 650            | 6 647            |
|              | Juridiska åtgärder                  | 318 037          | 285 142          |
|              | Inkassering avgift/hyra             | 2 250            | 2 975            |
|              | Hysesförluster                      | 0                | 421              |
|              | Revisionsarvode extern revisor      | 47 856           | 25 484           |
|              | Föreningskostnader                  | 6 189            | 8 774            |
|              | Styrelseomkostnader                 | 115              | 172              |
|              | Fritids- och trivselkostnader       | 0                | 394              |
|              | Förvaltningsarvode                  | 483 586          | 554 197          |
|              | Förvaltningsarvoden övriga          | 8 033            | 19 245           |
|              | Administration                      | 4 605            | 5 499            |
|              | Korttidsinventarier                 | 0                | 597              |
|              | Konsultarvode                       | 106 491          | 58 410           |
|              | Föreningsavgifter                   | 67 800           | 64 800           |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 0                | 9 760            |
|              |                                     | <b>1 063 416</b> | <b>1 053 930</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 och internrevisor               | 138 006        | 135 807        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 333            | 0              |
|              | Sociala kostnader                        | 40 057         | 41 404         |
|              |  | <b>178 396</b> | <b>177 211</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad K2           | 0              | 130 460        |
|              | Stomme och grund K3  | 324 129        | 0              |
|              | Fasader/balkonger K3 | 18 357         | 0              |
|              | Förbättringar K2     | 0              | 474 904        |
|              | Markanläggning       | 55 965         | 55 965         |
|              |                      | <b>398 451</b> | <b>661 329</b> |



| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 28 534 915         | 28 534 915         |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                  | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>28 534 915</b>  | <b>28 534 915</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -16 461 276        | -15 799 947        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -398 451           | -661 329           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-16 859 727</b> | <b>-16 461 276</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>11 675 188</b>  | <b>12 073 639</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 126 436 000        | 126 436 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 174 831 000        | 174 831 000        |
|              |   | <b>301 267 000</b> | <b>301 267 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 292 400 000        | 292 400 000        |
|              | Lokaler                                       | 8 867 000          | 8 867 000          |
|              |   | <b>301 267 000</b> | <b>301 267 000</b> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| <b>Not 9</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Relining                   | 4 164 395         | 0                 |
|              | Laddstationer elbilar      | 362 185           | 0                 |
|              | Kallgarage                 | 30 854            | 0                 |
|              |                            | <b>4 557 434</b>  | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Insats HSB                                    | 500               | 500               |
|               |   | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 87 850            | 87 850            |
|               | Momsavräkning            | 8 411             | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC      | 3 884 236         | 6 280 740         |
|               | Placeringskonto hos SBC  | 309 627           | 285 327           |
|               |                          | <b>4 290 124</b>  | <b>6 653 917</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 153 678           | 0                 |
|               | Kabel-TV  | 9 615             | 0                 |
|               | Arrendeavgift   | 38 617            | 0                 |
|               | Tomträttsavgäld   | 161 590           | 0                 |
|               | Bredband  | 73 500            | 0                 |
|               | Bostadsrätterna Sverige                                 | 9 960             | 0                 |
|               | Fastighetskötsel entreprenad                            | 132 575           | 0                 |
|               | Städning entreprenad                                    | 80 244            | 0                 |
|               | Förvaltningsarvode                                      | 58 716            | 0                 |
|               |   | <b>718 495</b>    | <b>0</b>          |

Under 2019 har K2s förenklingsregler gällande periodiseringar använts, vilket inte längre kan tillämpas.

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 402 634         | 0                 |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 1 900 000         | 1 900 000         |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -302 063          | -497 366          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 000 571</b>  | <b>1 402 634</b>  |

**Not  
14**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                                       |
| Handelsbanken                                  | 1,180 %           | 850 000           | 950 000           | 2024-04-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,180 %           | 2 850 000         | 2 950 000         | 2024-04-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,300 %           | 2 500 000         | 2 500 000         | 2021-04-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %           | 1 500 000         | 1 500 000         | 2024-12-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,050 %           | 2 000 000         | 2 000 000         | 2024-09-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,270 %           | 1 981 235         | 2 103 159         | 2021-03-01                            |
| Handelsbanken                                  | 1,430 %           | 0                 | 1 929 266         | Amorterat<br>2020                     |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>11 681 235</b> | <b>13 932 425</b> |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -4 803 159        | -438 848          |                                       |
|  |                   | <b>6 878 076</b>  | <b>13 493 577</b> |                                       |

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 071 615 kr.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 16 138 450        | 16 776 950        |

| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 48 082            | 0                 |
|               | Vatten  | 40 484            | 0                 |
|               | Sophämtning   | 40 956            | 0                 |
|               | Extern revisor                                      | 25 000            | 0                 |
|               | Arvoden   | 81 316            | 80 111            |
|               | Sociala avgifter                                    | 25 549            | 25 171            |
|               | Ränta   | 19 957            | 19 472            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 871 044           | 854 421           |
|               |   | <b>1 152 388</b>  | <b>979 175</b>    |

Under 2019 har K2s förenklingsregler gällande periodiseringar använts, vilket inte längre kan tillämpas.

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under våren 2021 så fortsätter arbetet med etapp 2 av reliningen avseende bottenplattorna. Arbetet är planerat att vara slutfört i april 2021.

Driftsättningen av el-bilsladdningen har skett under Q1 och vi hoppas så många medlemmar som möjligt passar på att utnyttja denna möjlighet.

Föreningen har per 2021-02-01 sagt upp föreningens komfortavtal med Göteborg Energi rörande fjärrvärme. Detta är en dialog med Göteborg Energi och förhoppningen är att vi på ett enklare sätt ska kunna arbeta med energioptimering av våra fastigheter och därmed också kunna sänka föreningens kostnader.

Föreningen har per 2021-02-01 lyft ett lån om 4 MSEK (0,45% ränta via Handelsbanken) för att bekosta bl.a. reliningen. Föreningen har fler lån att teckna om under våren och kommer då öka lånebeloppen för att bekosta hela reliningen och även renoveringen av kallgaragen. Totalt ser styrelsen ett totalt lånebehov under 2021 på ca 10 MSEK. Detta innebär också att föreningen kan komma behöva betala pantbrevsavgifter för vissa av lånen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 25/3 2021



Martin Sveningsson  
Ordförande



Malin Leifsdotter Forsberg  
Vice ordförande



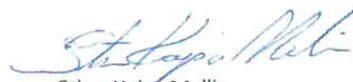
Ulf Bokinge  
Ledamot



Roland Doggwiler  
Ledamot



Pär Forsling  
Ledamot



Stina Kajsa Mellin  
Ledamot




Fredrik Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2021  
JPA Revision AB



Daniel Larin  
Auktoriserad revisor



Malcolm Resare  
Intern revisor

210414

## Till föreningsstämman i HSB Brf Delsjövägen i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8931

Rapport från lekmannarevisor för verksamhetsåret 2020.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens arbete för verksamhetsåret 2020 avseende HSB Brf Delsjövägen i Göteborg. Det är styrelsens som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med lag och stadgar.

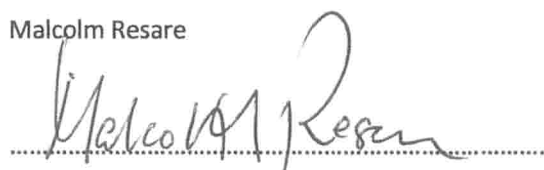
Jag har läst årsredovisningen och baserat på min erfarenhet uppfattar jag att den bygger på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att dess interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och är baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.
- Jag anser således att stämman kan fastställa balans och resultaträkningarna, disponering av resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2020.
- Jag vill särskilt uppmärksamma att föreningen nu övergått till redovisning enligt K3. Det gör att årsredovisningen får läsas med extra omsorg speciellt vid jämförelse med tidigare år.

Göteborg den 14 april 2021.

Malcolm Resare



.....

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg  
Organisationsnummer 757200-8931

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitterkesetiska 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

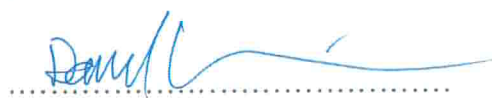
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-04-15

JPA Revision AB



Daniel Larin

Auktoriserad 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)