



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningholm nr 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14 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

Tore Carl Fredrik Hartung	Ledamot
Anna Caroline Helena Kamph	Ledamot
Lennart Ove Mikael Karlsson	Ledamot
Lars Torgny Stenholm	Ledamot
Annika Kristina L Sundkler	Ledamot

Lars Anders Gustaf Arvid Dahlström	Suppleant
Anders Mikael Svärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Ekman	Ordinarie Intern	
Lars Holmström	Suppleant Intern	

Valberedning

Henning Eriksson
Christer Sunderyd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 23:1	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

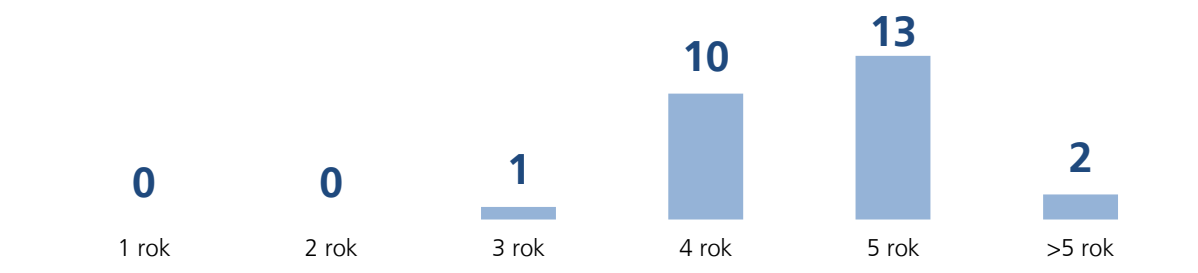
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 192 m², varav 3 576 m² utgör lägenhetsyta och 616 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Symaskinsagentur	108 m ²	2021
Mäklare	232 m ²	2020
Frisör	46 m ²	2022
Restaurang	229 m ²	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt portkodssystem	2019	
Fönsterbyte restauranglokal	2019	
Dränering gården	2018	Ny med pump till dagvattnet
Nya Brandvarnare vind	2018	
Renovering kommersiella lokaler	2018	Frisören
Ny uteplats på gården	2018 - 2019	
Lokal för sophantering och cykelförråd	2018 - 2019	
Renovering av gården	2018 - 2019	Klart till våren
Renovering kommersiella lokaler	2016	
Förbättrad ventilation källare	2016	
Förbättringar takmålning	2015	
Förbättringar takmålning	2015	
Målning fönster o dörrar mot gården, gårdsport o div fönster i hyreslokaler	2014	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Renovering av trapphus och entréer	2014	
Renovering och målning av köksuppgångar och dörrar i dem	2014	
Balkonger	2013	3 stycken byggda
Fjärrvärmeanläggning	2013	Utbytt. Moderniserad
Termostater. Nya ventiler.	2013	Installerade i alla lägenheter.
Utökat preventivt brandskydd	2012	Brandvarnare i varje lägenhet. Nya och fler brandsläckare i allmänna utrymmen
Ny länsypump i källare OW 2B	2012	
Förbättring takbeklädnad	2012	
Porttelefoner uppgraderade	2012	
Takstegar	2011	
Renovering av ventilationskanalerna i köken	2010	Det är nu tillåtet att installera en vanlig köksfläkt där ventilationskanalerna renoverats
Målning av gårdsbyggnaden	2010	
Relineing av rörstammarna	2009 - 2010	
Utvändig målning av fönster mot Olof Wijksgatan och Södra vägen	2009	
Slipning av trapporna	2009	
Inredningen av hissarna	2007	
Flyttning av expansionskärl	2007	Från vind till källare
Renovering av tak	2007	
Nyinstallation av hiss	2007	Hissen i uppgång OW 2 B
Målning av fasaden mot gården	2006	
Nyinstallation av hiss	2006	Hissen i uppgång OW 2 A
Renovering av balkonger	2005	
Byte av en tvättmaskin	2004	
Nya balkonger	2004	Sex lägenhetsinnehavare har byggt till sina balkonger
Målning av kökstrapphusen	2003	
Källarsanering	2002	
Nyinstallation hiss	2000	Hissen i uppgång SV 51
Omläggning av tak	2000	Omläggning av halva taket
Rörstambyte	1960	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt inpasseringssystem	2019	nuvarande knappsatser är slut

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

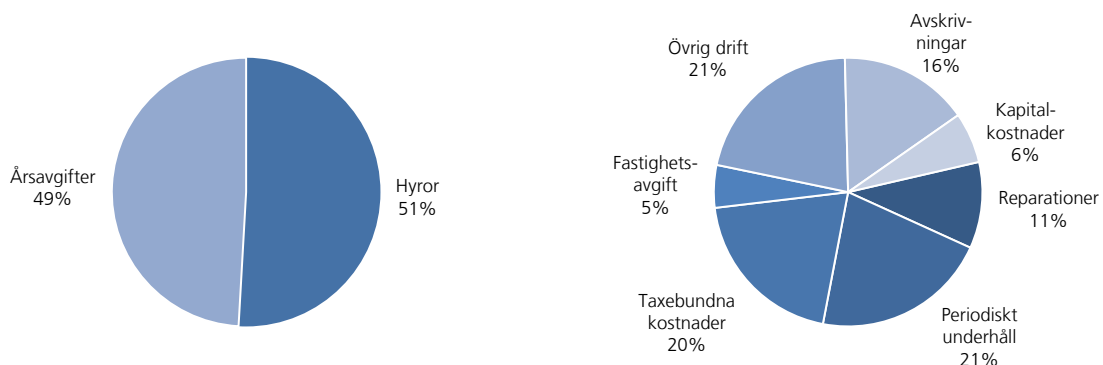
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Kabelnät
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötaren
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	KPMG

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 195 278	4 469 354
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 676 115	2 485 485
Finansiella intäkter	95	5
Ökning av kortfristiga skulder	82 612	157 133
	2 758 822	2 642 623
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 363 569	1 779 636
Finansiella kostnader	185 206	193 277
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 903 359	95 349
Ökning av kortfristiga fordringar	3 429	1 169
Minskning av långfristiga skulder	159 400	847 268
	5 614 963	2 916 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 339 137	4 195 278
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 856 141	-274 076

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	384	384	384	377
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 310	1 857	1 590	1 551
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 328	4 372	4 609	4 657
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	9	6
Värmekostnad/m ² totalyta	95	102	98	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	46	48	105
Soliditet (%)	63	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-347	65	-476	-1 216
Nettoomsättning (tkr)	2 664	2 472	2 320	2 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 576 m² bostäder och 616 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 901 965	0	0	30 901 965
Upplåtelseavgifter	3 463 578	0	0	3 463 578
Kapitaltillskott	491 250	0	0	491 250
Fond för yttre underhåll	870 580	399 096	-292 776	764 260
S:a bundet eget kapital	35 727 373	399 096	-292 776	35 621 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 803 513	-399 096	357 362	-6 761 779
Årets resultat	-347 101	-347 101	-64 586	64 586
S:a ansamlad förlust	-7 150 614	-746 197	292 776	-6 697 193
S:a eget kapital	28 576 759	-347 101	0	28 923 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-347 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 404 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-399 096</u>
summa balanserat resultat	-7 150 614

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>641 606</u>
-6 509 008

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 664 115	2 472 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 000	13 180
Summa rörelseintäkter		2 676 115	2 485 485
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 064 676	-1 389 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 172	-275 369
Personalkostnader	Not 6	-127 721	-114 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-474 536	-447 991
Summa rörelsekostnader		-2 838 105	-2 227 627
RÖRELSERESULTAT		-161 990	257 858
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		95	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 206	-193 277
Summa finansiella poster		-185 111	-193 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 101	64 586
ÅRETS RESULTAT		-347 101	64 586

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 365 526	41 010 786
Pågående byggnation	Not 9	0	95 349
Inventarier	Not 10	169 431	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 534 958	41 106 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 537 758	41 108 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 507 978	4 360 690
Summa kortfristiga fordringar		1 507 978	4 360 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 507 978	4 360 690
SUMMA TILLGÅNGAR		45 045 735	45 469 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 365 543	34 365 543
Kapitaltillskott		491 250	491 250
Fond för yttre underhåll	Not 13	870 580	764 260
Summa bundet eget kapital		35 727 373	35 621 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 803 513	-6 761 779
Årets resultat		-347 101	64 586
Summa fritt eget kapital		-7 150 614	-6 697 193
SUMMA EGET KAPITAL		28 576 759	28 923 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	15 476 650
Summa långfristiga skulder		0	15 476 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 476 650	159 400
Leverantörsskulder		377 575	354 557
Skatteskulder		299 227	286 300
Övriga skulder		62 822	64 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	252 703	204 418
Summa kortfristiga skulder		16 468 976	1 069 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 045 735	45 469 625

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fönster	Fullt avskriven	20 år
Tak	Fullt avskriven	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Balkonger	100 år	100 år
Miljöhus	40 år	-
Inventarier	5 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 372 453	1 372 453
Hyror lokaler momspliktiga	1 422 704	1 141 826
Hyrerabatt	-131 082	-42 000
Öresutjämnning	41	26
	2 664 115	2 472 305

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	12 000	13 180
	12 000	13 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Mattvätt/Hyrmattor	1 848	3 000
	Sotning	18 488	0
	Hissbesiktning	5 104	4 919
	Bevakning	99 384	93 925
	Gemensamma utrymmen	13 563	1 678
	Gård	13 300	8 074
	Förbrukningsmateriel	8 859	6 164
	Teleport/hissanläggning	2 137	2 063
	Brandskydd	1 053	8 411
		163 736	128 233
	Reparationer		
	Lokaler	50 166	1 613
	Tvättstuga	4 636	4 008
	Entré/trapphus	1 578	0
	Lås	12 025	10 161
	VVS	26 822	11 517
	Värmeanläggning/undercentral	21 681	0
	Elinstallationer	1 506	0
	Hiss	25 050	22 311
	Tak	0	7 592
	Vattenskada	170 465	0
		313 928	57 203
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	518 943	174 881
	Lås	86 930	0
	VVS	18 299	0
	Elinstallationer	0	22 103
	Mark/gård/utemiljö	17 434	95 792
		641 606	292 776
	Taxebundna kostnader		
	El	35 560	36 776
	Värme	399 652	425 448
	Vatten	78 337	77 000
	Sophämtning/renhållning	94 912	75 172
		608 461	614 397
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 253	113 864
	Kabel-TV	40 891	40 034
		181 144	153 898
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 802	143 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 064 676	1 389 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 838
	Tele- och datakommunikation	10 175	9 315
	Juridiska åtgärder	7 826	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 736	16 014
	Föreningskostnader	14 230	17 210
	Styrelseomkostnader	8 000	11 724
	Fritids- och trivselkostnader	3 243	15 091
	Förvaltningsarvode	59 331	57 615
	Administration	19 973	9 654
	Korttidsinventarier	3 545	0
	Konsultarvode	14 927	119 749
	Föreningsavgifter	7 724	7 740
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	9 420
		171 172	275 369
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	102 000	90 000
	Kostnadsersättningar	1 295	1 499
	Sociala kostnader	24 426	22 836
		127 721	114 335
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	326 972	326 972
	Förbättringar	138 647	121 019
	Inventarier	8 917	0
		474 536	447 991

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 056 014	48 056 014
	Nyanskaffningar	2 820 359	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 876 373	48 056 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 045 228	-6 597 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 619	-447 991
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 510 847	-7 045 228
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 365 526	41 010 786
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 604 684	11 604 684
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 600 000	37 200 000
	Taxeringsvärde mark	90 400 000	67 800 000
		133 000 000	105 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	94 000 000
	Lokaler	12 000 000	11 000 000
		133 000 000	105 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad		
	Vid årets början	95 349	0
	Tillkommande	2 725 010	95 349
	Färdigställt	-2 820 359	0
	Vid årets slut	0	95 349
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 650	97 650
	Nyanskaffningar	178 349	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 999	97 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-97 650	-97 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 918	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 568	-97 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	169 431	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	168 841	165 412
	Klientmedel hos SBC	1 339 137	4 195 278
		1 507 978	4 360 690

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	764 260	859 686
	Reservering enligt stadgar	399 096	399 096
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-292 776	-494 522
	Vid årets slut	870 580	764 260

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	5 776 650	5 836 050	2020-12-30
	Handelsbanken	1,190 %	9 700 000	9 800 000	2020-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 476 650	15 636 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 476 650	-159 400	
			0	15 476 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 679 650 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	21 076	21 293
	Avgifter och hyror	231 627	183 125
		252 703	204 418

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

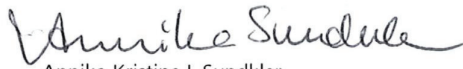
GÖTEBORG den 4 / 5 2020


Tore Carl Fredrik Hartung
Ledamot


Anna Caroline Helena Kamph
Ledamot


Lennart Ove Mikael Karlsson
Ledamot


Lars Torgny Sterholm
Ledamot


Annika Kristina L Sundkler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 - 2020


Henrik Blom
Auktoriserad revisor


Peter Ekman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottningholm nr 1, org. nr 716445-0293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningholm nr 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningholm nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19 maj 2020



Henrik Blom
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Peter Ekman
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 497 000	1 372 453	1 490 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 446 000	1 422 704	1 381 000
Hyesrabatt	-132 000	-131 082	-11 000
Öresutjämning	0	41	0
Övriga intäkter	12 000	12 000	12 000
	2 823 000	2 676 115	2 872 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-150 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-1 848	-1 300
Sotning	0	-18 488	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-19 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 104	-5 000
Myndighetstillsyn	-25 000	0	-25 000
Bevakning	-100 000	-99 384	-94 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-13 563	-2 000
Gård	-8 000	-13 300	-8 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-8 859	-5 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 137	150 000
Brandskydd	-5 000	-1 053	0
	-179 000	-163 736	-159 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-280 000
Lokaler	-25 000	-50 166	0
Tvättstuga	-5 000	-4 636	0
Entré/trapphus	-5 000	-1 578	0
Lås	-10 000	-12 025	0
VVS	-20 000	-26 822	0
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	-21 681	0
Elinstallationer	-5 000	-1 506	0
Hiss	-20 000	-25 050	0
Tak	-25 000	0	0
Vattenskada	0	-170 465	0
	-230 000	-313 928	-280 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Lokaler	-75 000	-518 943	-150 000
Entré/trapphus	0	0	-50 000
Lås	0	-86 930	0
VVS	0	-18 299	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 434	0
	-75 000	-641 606	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-35 560	-41 000
Värme	-443 000	-399 652	-428 000
Vatten	-78 000	-78 337	-75 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-94 912	-92 000
	-660 000	-608 461	-636 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-119 000	-140 253	-111 000
Kabel-TV	-42 000	-40 891	-41 000
	-161 000	-181 144	-152 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-155 825	-155 802	-145 000
	-155 825	-155 802	-145 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-10 175	-10 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-7 826	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 736	-16 500
Föreningskostnader	-18 000	-14 230	-18 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-8 000	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-3 243	-3 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 331	-60 000
Administration	-12 000	-19 973	-10 000
Korttidsinventarier	0	-3 545	0
Konsultarvode	0	-14 927	100 000
Föreningsavgifter	-8 000	-7 724	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-175 000	-171 172	-43 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-36 000	-42 000	-36 000
Lön - lokalvård	-54 000	-60 000	-54 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 295	0
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-24 426	-29 000
	-115 000	-127 721	-119 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-327 000	-326 972	-327 000
Förbättringar	-154 000	-138 647	-121 000
Inventarier	0	-8 917	0
	-481 000	-474 536	-448 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 231 825	-2 838 105	-2 282 800
RÖRELSERESULTAT	591 175	-161 990	589 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Låneräntor	-184 000	-185 139	-186 000
Övriga räntekostnader	0	-67	0
	-184 000	-185 111	-186 000
RESULTAT	407 175	-347 101	403 200

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