



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gibraltar 96 - 110

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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

Hans Bogren	Ledamot
Håkan Emanuelsson	Ledamot
Bengt Karlsson	Ledamot
Gösta Olsson	Ledamot

Magnus Buhr	Suppleant
Catrin With	Suppleant

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

Magnus Buhr, Håkan Emanuelsson, Gösta Olsson och Catrin With.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Borevision Sverige AB
Carina Eriksson	Suppleant Extern	Borevision Sverige AB

### Valberedning

Victor Lindqvist  
Anne Lindqvist  
Benny Ljungberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Krokslätt 708:601	2005	Göteborg
Göteborg Krokslätt 115:23	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

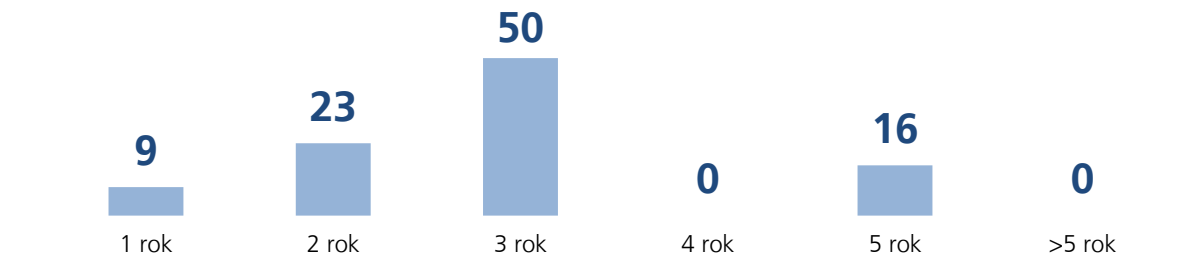
Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 250 m<sup>2</sup>, varav 7 356 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 894 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte cykelställ i cykelrum	2019
Renovering källarförråden	2019
Målning yttre mur Giblaltargatan	2019
Förstärkta låsanordningar dörrar låghuset	2019
OVK/energideklaration + fläktbyte	2019 - 2020
Laddstolpar Elbil/hybrid	2019
Omgörning plantering infart	2019
Genomgång skyddsrum	2019
Spackling/ommalning golv vid tvättstugor	2018
Genomgång ej gjorda arbeten	2018
Nytt passersystem dörrar	2018
Renovering garage & entréer låghus	2018
Planerat underhåll	År
Ny tvättmaskin låghus	2020
Byte källardörrar i låg/höghus samt vissa förrådsdörrar	2020
Trappa + rosträcke låghus åtgärdas	2020
Målning allm ytor	2020
Genomgång ej gjorda arbeten	2020
Genomgång garagets kondition	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning via SBC	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Viss Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Sedvanligt så vill föreningen i och med denna årsberättelse TACKA ALLA de som deltagit och visat intresse för föreningen och dess sysslor/göromål och för arbetet den gör. Även en mindre insats har stor betydelse och underlättar mycket för andra.

Vi vill även tacka våra fastighetsskötare Eddy & Åke som ofta finns till hands och ställer upp för de flesta - om möjlighet finns.

Brf Gibraltar 96 - 110 har nu verkat i ca 15 år och mycket har blivit till det bättre, Nu har vi nytt decennium och med det nya utmaningar och uppgifter att ta till oss. Vi hoppas alla på ett bra 20-tal.

## Föreningens ekonomi

Styrelsen håller fortsatt en bra kontroll över ekonomin i föreningen. Budgetuppföljning sker regelbundet på varje styrelsemöte och underhållsplanen följs succesivt och uppdateras inför varje årsskifte.

Det finns hela tiden renoveringsarbeten att göra och både små och medelstora tillkommer med jämna mellanrum. De större sker inte så ofta.

En stadig amortering av våra lån med enstaka extraamorteringar gör att vi bättre och lättare kan möta de kostnadsökningar vi får och som kan uppstå.

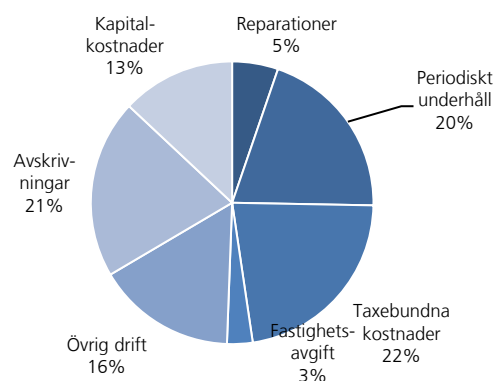
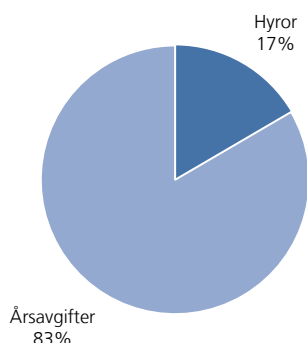
Styrelsens strävan är att med de medel som finns få ut mest möjligt och det bästa för våra medlemmar.

För trots allt är vi alla fastighetsägare av BRF Gibraltar 96-110 i Göteborg.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>13 125 176</b>	<b>12 911 170</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 586 454	5 556 835
Finansiella intäkter	31 990	35 456
Ökning av kortfristiga skulder	0	92 075
	<b>5 618 444</b>	<b>5 684 366</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 755 091	3 371 729
Finansiella kostnader	735 684	886 586
Ökning av materiella anläggningstillgångar	167 601	381 551
Ökning av kortfristiga fordringar	10 078	4 448
Minskning av långfristiga skulder	1 064 132	826 045
Minskning av kortfristiga skulder	69 001	0
	<b>5 801 587</b>	<b>5 470 359</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 942 033</b>	<b>13 125 176</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-183 143</b>	<b>214 007</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Vi har haft ett tämligen aktivt år beträffande underhållet med bl. a. utbyte av förrådsväggar i källare i båda husen och monterat effektivare cykelställ i våra cykelrum - till mångas glädje.

Vi har också fått göra ett större arbete med den plantering vid vår infart/uppfart till garage/parkering samt målning av stödmuren. Detta blev väldigt bra.

Våra skyddsrum har nu blivit uppdaterade i enlighet med MSB - så nu är vi beredda om skyddsboende behövs. Det har även behövts och gjorts genomgång och utbyte av dörrlåsen i låghuset samt monterats inbrottskydd på desamma.

Fläktar har bytts ut i låghuset och vi har även gjort en OVK-besiktning samt förberedande energideklaration enligt de regler som är stadgade.

Utöver detta sker det ständigt mindre småarbeten av våra fastighetsskötare samt att det hålls uppsikt över hus/tomtmark.

En god förvaltning av både fastighet och ekonomi gör att vi kan hålla en bra nivå på vår avgift samt att amortering av våra lån sker i en bra månatlig takt.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 92 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	663	665	665	657
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	978	937	915	846
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 591	7 752	7 871	7 987
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	20	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	109	103	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	28	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	118	135	171
Soliditet (%)	65	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	185	917	-423
Nettoomsättning (tkr)	5 546	5 511	5 509	5 428

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 356 m<sup>2</sup> bostäder och 894 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	83 572 853	0	0	83 572 853
Upplåtelseavgifter	13 363 617	0	0	13 363 617
Fond för yttre underhåll	2 388 130	500 000	-661 923	2 550 053
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>99 324 600</b>	<b>500 000</b>	<b>-661 923</b>	<b>99 486 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	662 163	-500 000	846 858	315 305
Årets resultat	-29 511	-29 511	-184 935	184 936
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>632 653</b>	<b>-529 511</b>	<b>661 923</b>	<b>500 240</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>99 957 253</b>	<b>-29 511</b>	<b>0</b>	<b>99 986 763</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 511
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 162 163
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>632 652</b>

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

600 000
<b>1 232 652</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 545 856	5 511 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 598	45 408
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 586 454</b>	<b>5 556 835</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 283 468	-2 911 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 600	-203 654
Personalkostnader	Not 6	-254 023	-256 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 157 180	-1 149 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 912 271</b>	<b>-4 520 769</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>674 183</b>	<b>1 036 066</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 990	35 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 684	-886 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-703 694</b>	<b>-851 130</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 511</b>	<b>184 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 511</b>	<b>184 936</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	140 491 815	141 637 444
Pågående byggnation	Not 9	167 601	0
Inventarier	Not 10	11 550	23 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 670 966</b>	<b>141 660 544</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>140 670 966</b>	<b>141 660 544</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 616 455	2 821 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 616 470</b>	<b>2 821 169</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		10 472 204	10 440 570
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 472 204</b>	<b>10 440 570</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 088 674</b>	<b>13 261 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 759 640</b>	<b>154 922 284</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 936 470	96 936 470
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 388 130	2 550 053
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 324 600</b>	<b>99 486 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		662 163	315 305
Årets resultat		-29 511	184 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>632 653</b>	<b>500 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 957 253</b>	<b>99 986 763</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	42 351 353	41 971 021
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 351 353</b>	<b>41 971 021</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 530 000	11 974 464
Leverantörsskulder		147 667	188 455
Skatteskulder		302 342	273 196
Övriga skulder		5 268	4 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	465 758	523 679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 451 035</b>	<b>12 964 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 759 640</b>	<b>154 922 284</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Stambyte	40 år, 25 år	40 år, 25 år
Elanläggning	60 år	60 år
Markanläggning	100 år, 10 år	100 år, 10 år
Kodlås	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 620 964	4 625 044
Hyror bostäder	420 573	409 660
Hyror lokaler momspliktiga	77 347	75 630
Hyror lokaler	42 829	43 275
Hyror parkering	168 000	153 600
Hyror garage	171 880	167 160
Hyror reklamplats	37 881	37 040
Elintäkter	3 645	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 710	0
Öresutjämning	28	18
	<b>5 545 856</b>	<b>5 511 427</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	5 896	8 690
Övriga intäkter	34 702	36 718
	<b>40 598</b>	<b>45 408</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	312	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 404	0
	Snöröjning/sandning	37 470	53 144
	Städning entreprenad	109 727	120 599
	Hissbesiktning	3 560	4 772
	Myndighetstillsyn	3 498	6 710
	Gemensamma utrymmen	0	1 529
	Gård	14 634	14 505
	Serviceavtal	13 073	9 063
	Förbrukningsmateriel	17 339	7 676
	Fordon	0	1 495
		<b>209 516</b>	<b>219 493</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	56 096	20 602
	Hyreslägenheter	0	2 679
	Brf Lägenheter	0	24 000
	Lokaler	0	6 217
	Tvättstuga	8 896	78 728
	Sophantering/återvinning	0	14 009
	Källare	-2	0
	Entré/trapphus	349	11 375
	Lås	83 865	25 037
	VVS	1 209	23 149
	Ventilation	723	75 176
	Elinstallationer	11 607	6 176
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 480	26 244
	Bredband	3 726	0
	Hiss	28 393	26 258
	Fönster	0	16 397
	Balkonger/altaner	0	4 200
	Mark/gård/utemiljö	0	3 127
	Garage/parkering	0	3 747
	Skador/klotter/skadegörelse	7 092	0
	Vattenskada	81 595	28 861
		<b>298 029</b>	<b>395 981</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	64 814	95 235
	Hyreslägenheter	0	176 147
	Lokaler	0	2 407
	Gemensamma utrymmen	414 769	0
	Källare	32 804	0
	Ventilation	308 732	0
	Elinstallationer	0	51 248
	Tak	0	149 467
	Mark/gård/utemiljö	310 478	0
	Garage/parkering	0	187 419
		<b>1 131 598</b>	<b>661 924</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	140 079	146 828
	Värme	761 934	817 488
	Vatten	200 328	205 355
	Sophämtning/renhållning	133 793	109 743
	Grovsopor	23 548	0
		<b>1 259 682</b>	<b>1 279 413</b>

	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 474	61 826
	Tomträttsavgäld	67 500	67 500
	Kabel-TV	84 860	84 738
	Bredband	2 143	3 141
		<b>219 977</b>	<b>217 205</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>164 666</b>	<b>137 676</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 283 468</b>	<b>2 911 692</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 350	4 594
	Tele- och datakommunikation	7 558	7 444
	Juridiska åtgärder	2 572	16 678
	Inkassering avgift/hyra	1 699	3 398
	Revisionsarvode extern revisor	17 457	17 207
	Föreningskostnader	11 234	4 844
	Styrelseomkostnader	1 215	151
	Fritids- och trivselkostnader	179	3 436
	Förvaltningsarvode	153 369	134 665
	Administration	4 395	4 880
	Konsultarvode	14 573	6 357
		<b>217 600</b>	<b>203 654</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har två deltidsanställda fastighetsskötare.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 325	76 540
	Löner	139 400	136 500
	Kostnadsersättningar	1 018	601
	Sociala kostnader	38 280	42 742
		<b>254 023</b>	<b>256 383</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	831 915	833 307
	Förbättringar	291 113	281 582
	Markanläggning	22 601	22 601
	Inventarier	11 550	11 550
		<b>1 157 180</b>	<b>1 149 040</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	149 166 704	148 785 153
	Nyanskaffningar	0	381 551
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>149 166 704</b>	<b>149 166 704</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 529 260	-6 391 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 145 630	-1 137 490
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 674 889</b>	<b>-7 529 260</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>140 491 815</b>	<b>141 637 444</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 343 277	38 343 277
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 527 000	67 397 000
	Taxeringsvärde mark	102 445 000	58 268 000
		<b>184 972 000</b>	<b>125 665 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	182 000 000	125 000 000
	Lokaler	2 972 000	665 000
		<b>184 972 000</b>	<b>125 665 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	167 601	0
	Avser laddstolpar installerade under 2019		
		<b>167 601</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	134 175	134 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>134 175</b>	<b>134 175</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-111 075	-99 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 550	-11 550
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 625</b>	<b>-111 075</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 550</b>	<b>23 100</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattkonto	146 626	136 563
	Klientmedel hos SBC	2 469 829	2 684 606
		<b>2 616 455</b>	<b>2 821 169</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 550 053	1 450 053
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-661 923	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 388 130</b>	<b>2 550 053</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,940 %	9 484 186	9 583 350	2024-10-30
Handelsbanken	1,040 %	3 218 102	3 250 658	2021-10-30
Handelsbanken	1,190 %	12 634 927	12 765 403	2021-10-30
Handelsbanken	1,410 %	6 845 257	6 914 521	2022-10-30
Handelsbanken	1,190 %	1 220 510	1 233 110	2021-10-30
SEB	1,540 %	10 530 000	10 890 000	2020-10-28
SEB	1,070 %	2 101 026	2 391 114	2024-10-28
Handelsbanken	1,480 %	6 847 345	6 917 329	2022-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>52 881 353</b>	<b>53 945 485</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 530 000	-11 974 464	
		<b>42 351 353</b>	<b>41 971 021</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 581 694 kr.

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



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	83 000 000	83 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda intäkter	0	86 875
	Ränta	14 874	14 878
	Avgifter och hyror	441 402	421 926
	Konsultarvoden	9 482	0
		<b>465 758</b>	<b>523 679</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer i februari att montera ytterligare en tvättmaskin i låghuset - så därefter har båda husen 3 maskiner i sina tvättrum.

I februari så kommer även en hel del innerdörrar till allmänna utrymmen att bytas ut samt källardörrarna i låghuset. Utöver detta så kommer en del sylt/matförrådsdörrar i höghuset att bytas ut.

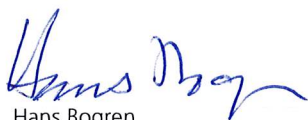
Senare och före sommaren kommer vi att byta ut tätskiktet på vårt garagetak och detta blir ett stort arbete som påverkar många. Men det är nödvändigt att det görs.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 19 / 4 2020



Hans Bogren  
Ledamot



Håkan Emanuelsson  
Ledamot



Bengt Karlsson  
Ledamot



Gösta Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gibraltar 96 - 110, org.nr. 769611-9952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gibraltar 96 - 110 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

AK

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gibraltar 96 - 110 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 18 / 5 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)