



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Godemansgatan 4-6



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Godemansgatan 4-6

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-14 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

Sara Lizell	Ordförande
Malin Vilhelmsson Lizell	Sekreterare
Petra Almqvist	Kassör
Elixander Chamoun	Ledamot
Mikael Tang	Ledamot

Pär Larsson	Suppleant
Siri Sandin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Malin Johannesson	Suppleant Extern	BoRevision
Maria Björk	Ordinarie Intern	
Lennart Falleth	Suppleant Intern	

Valberedning

Jonas Gill
Helén Ohlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 42:2	1937	Göteborg
Brämaregården 42:3	1937	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

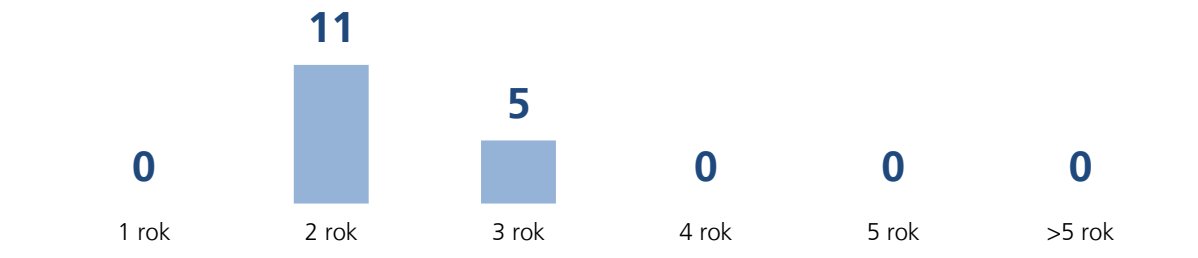
Fastigheterna bebyggdes 1935 - 1937 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 032 m², varav 989 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 4A, uthyrd Mari-Louise	10 m ²	Medlemskontrakt, 1 mån uppsäg.
Lokal 4A, uthyrd Malin o Sara	10 m ²	Medlemskontrakt, 1 mån uppsägning
Rum med valv	14 m ²	Inget kontrakt
Lokal 6B, uthyrd Jonas	9 m ²	Medlemskontrakt 1 mån uppsägning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	Nyckel Alla
2 Toaletter, i 4B och 6B	Nyckel Alla
Elrum	Rondnyckel Sara, Pär, Lennart
Pannrum	Rondnyckel Sara, Pär, Lennart
Vindsutrymme	Rondnyckel Sara, Pär, Lennart
Rum för Föreningspapper	Nyckel Sara, Pär
Cykelrum	Nyckel Alla
Soprum	Nyckel Alla

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av ett vindsfönster	2020
Fiberinstallation	2020

Planerat underhåll	År
Montera sprinklers i soprum	2021
Renovering av trapphus	2021
Väggar & golv källare	2022
Fasad	2022
Byte av fönster	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Sedan 2016
Bredband	Bahnhof
Trottoar -snöskottning och sopning	Göteborg intraservice
El	Göteborg Energi, Din el
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hämtning tidningar	Renova
Försäkring och skadedjur	Länsförsäkringar och Anticimex
Sophämtning o vatten	Kretslopp & vattennämnden
Tvättstuga, vid behov	Maximal hushållsservice
Kabeltv	Telenor

Övrig information

Det finns möjlighet att hyra lokal i källaren för bra pris.

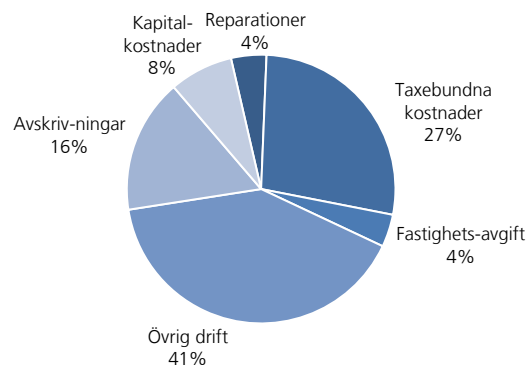
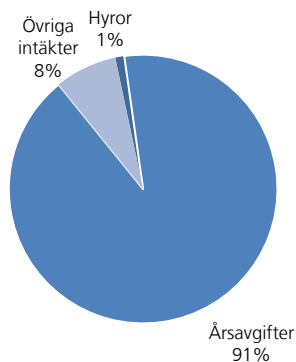
Föreningens ekonomi

Föreningen är förhållandevis lågt belånad. Dock kan kommande underhållsarbeten de närmaste åren föranleda viss avgiftshöjning. Genom att fortsätta ta eget ansvar för förbrukning av värme, sophämtning samt städning och enklare underhåll kan vi hålla nere de gemensamma kostnaderna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 265 368	1 643 360
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	800 167	784 798
Finansiella intäkter	9	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 300	0
	801 476	784 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	461 636	1 040 981
Finansiella kostnader	46 576	47 309
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 342
Minskning av långfristiga skulder	46 000	46 000
Minskning av kortfristiga skulder	24 918	27 158
	579 131	1 162 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 487 713	1 265 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	222 345	-377 992

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 installerades fiber i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	740	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	111	23	82	222
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 723	2 770	2 816	2 863
Elkostnad/m ² totalyta	15	29	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	87	89	96	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	41	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	46	62	109
Soliditet (%)	61	59	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	-402	153	197
Nettoomsättning (tkr)	797	782	786	776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 989 m² bostäder och 43 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	2 784 737	0	0	2 784 737
Upplåtelseavgifter	721 800	0	0	721 800
Fond för yttre underhåll	627 827	160 000	-578 251	1 046 078
S:a bundet eget kapital	4 134 364	160 000	-578 251	4 552 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	54 372	-160 000	176 293	38 080
Årets resultat	193 498	193 498	401 958	-401 958
S:a fritt eget kapital	247 870	33 498	578 251	-363 879
S:a eget kapital	4 382 234	193 498	0	4 188 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	214 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
summa balanserat resultat	247 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	247 870
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	797 145	782 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 022	2 700
Summa rörelseintäkter		800 167	784 798
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-390 743	-943 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 466	-83 396
Personalkostnader	Not 6	-12 427	-14 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 466	-98 466
Summa rörelsekostnader		-560 102	-1 139 447
RÖRELSERESULTAT		240 065	-354 649
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 576	-47 309
Summa finansiella poster		-46 567	-47 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 498	-401 958
ÅRETS RESULTAT		193 498	-401 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	5 710 167	5 808 633
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 710 167	5 808 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 710 167	5 808 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 510 872	1 289 827
Summa kortfristiga fordringar		1 510 872	1 289 827
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		652	652
Summa kassa och bank		652	652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 511 524	1 290 479
SUMMA TILLGÅNGAR		7 221 691	7 099 112

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 506 537	3 506 537
Fond för yttre underhåll	Not 11	627 827	1 046 078
Summa bundet eget kapital		4 134 364	4 552 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		54 372	38 080
Årets resultat		193 498	-401 958
Summa fritt eget kapital		247 870	-363 879
SUMMA EGET KAPITAL		4 382 234	4 188 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 647 156	2 693 156
Summa långfristiga skulder		2 647 156	2 693 156
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 000	46 000
Leverantörsskulder		19 025	28 596
Skatteskulder		46 276	46 744
Övriga skulder		5 585	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	75 415	95 879
Summa kortfristiga skulder		192 301	217 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 221 691	7 099 112

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	75 år	75 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	731 568	731 568
Hyror lokaler	7 530	1 593
Hyror förråd	1 161	0
Kabel-TV intäkter	17 760	19 200
Bredbandsintäkter	37 620	29 880
Hysesrabatt	-864	-144
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	0
Öresutjämning	5	1
	797 145	782 098

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 022	2 700
	3 022	2 700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Myndighets tillsyn	0	14 450
	Gemensamma utrymmen	2 370	0
	Förbrukningsmateriel	864	683
	Brandskydd	4 717	0
	Fordon	2 655	1 512
		10 606	16 645
	Reparationer		
	Lås	0	7 483
	VVS	4 864	5 700
	Fönster	20 875	0
	Vattenskada	0	45 435
		25 739	58 618
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	578 251
		0	578 251
	Taxebundna kostnader		
	El	15 107	30 390
	Värme	89 809	92 348
	Vatten	44 062	42 480
	Sophämtning/renhållning	17 494	18 019
	Grovsopor	0	3 221
		166 472	186 458
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 276	29 146
	Bredband	135 097	51 355
		164 373	80 501
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	23 554	22 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	390 743	943 195
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	306
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 750
	Föreningskostnader	438	581
	Styrelseomkostnader	0	166
	Förvaltningsarvode	35 876	35 328
	Administration	1 070	1 826
	Korttidsinventarier	0	1 165
	Konsultarvode	0	20 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	8 680
		58 466	83 396

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 930	10 950
	Sociala kostnader	2 497	3 440
		12 427	14 390
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 466	98 466
		98 466	98 466
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 898 300	8 898 300
	Utgående anskaffningsvärde	8 898 300	8 898 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 089 667	-2 991 201
	Årets avskrivningar enligt plan	-98 466	-98 466
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 188 133	-3 089 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 710 167	5 808 633
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 493 348	1 493 348
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 469 000	10 469 000
	Taxeringsvärde mark	8 552 000	8 552 000
		19 021 000	19 021 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 952 000	18 952 000
	Lokaler	69 000	69 000
		19 021 000	19 021 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 695	12 695
	Utgående anskaffningsvärde	12 695	12 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 695	-12 695
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 695	-12 695
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	23 811	25 111		
	Klientmedel hos SBC	1 487 061	1 264 716		
		1 510 872	1 289 827		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 046 078	886 078		
	Reservering enligt stadgar	160 000	160 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-578 251	0		
	Vid årets slut	627 827	1 046 078		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,590 %	1 354 156	1 382 156	2022-04-30
	Handelsbanken	1,840 %	1 339 000	1 357 000	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 693 156	2 739 156	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 000	-46 000	
			2 647 156	2 693 156	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 463 156 kr.				
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckningar	4 739 000	4 739 000		
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Arvoden	0	10 950		
	Sociala avgifter	0	3 440		
	Ränta	7 695	7 824		
	Avgifter och hyror	67 720	73 665		
		75 415	95 879		
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	Styrelsen planerar renovering av trapphusen under 2021.				

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 03 2021



Sara Lizell
Ordförande



Malin Vilhelmsson Lizell
Sekreterare



Petra Almqvist
Kassör



Elixander Chamoun
Ledamot



Mikael Tang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2021



Arthur Kozak
Extern revisor



Maria Björk
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Godemansgatan 4 - 6, org.nr. 716444-2076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Godemansgatan 4 - 6 för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Godemansgatan 4 - 6 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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:

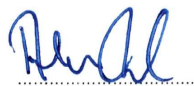
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

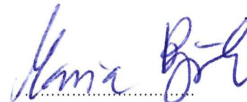
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 16 / 3 2021



Arthur Kozak
BoRevision AB



Maria Björk
Förtroendevald 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