





# 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 Götaholm

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 2012 och 2041.
- 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 1992-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-11 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

Amira Vilic	Ordförande
Vladimir Aguilar	Ledamot
Robin Axren	Ledamot
Amir Baktirovic	Ledamot
Dalibor Nagraisalovic	Ledamot

Ryan Azad Ali	Suppleant
Eleonore Bäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen Sverige AB
----------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Zdravka Marosan

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMLESTADEN 9:19	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

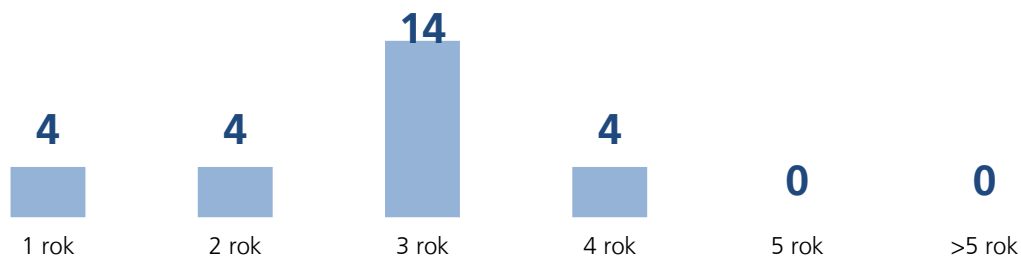
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 079 m<sup>2</sup>, varav 2 079 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrum  
Barnvagnsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.  
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källarmålning	2018	golvslipning och målning
Trapphusmålning	2018	
Trapphusbelysning	2018	
Upprustning av gården	2015	Plattläggning och grillplats
Nytt portkodsystem	2015	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Ekonomistäd

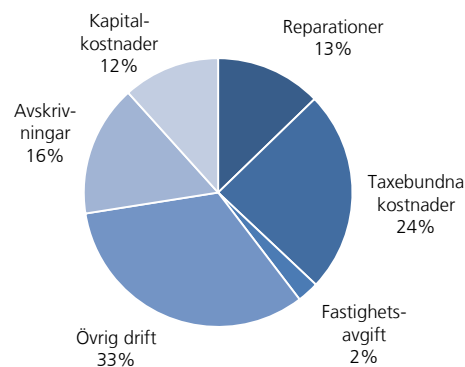
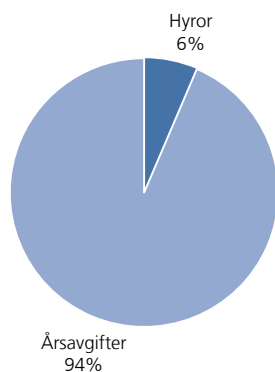
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 245 181</b>	<b>1 276 733</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 446 494	1 525 507
Finansiella intäkter	18	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 670
Ökning av kortfristiga skulder	10 272	0
	<b>1 456 784</b>	<b>1 568 177</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	983 061	1 239 047
Finansiella kostnader	158 944	146 259
Ökning av kortfristiga fordringar	7 756	0
Minskning av långfristiga skulder	178 724	178 724
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 700
	<b>1 328 485</b>	<b>1 599 730</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 373 480</b>	<b>1 245 181</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>128 299</b>	<b>-31 553</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**

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

**Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	648	682	718	749
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 972	7 058	7 144	7 230
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	26	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	68	63	66	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	37	31	53
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	70	101	182
Soliditet (%)	34	33	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	90	-74	244	212
Nettoomsättning (tkr)	1 444	1 495	1 568	1 638

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 079 m<sup>2</sup> bostäder.

**Förändringar eget kapital**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 012 000	0	0	4 012 000
Upplåtelseavgifter	1 170 000	0	0	1 170 000
Fond för yttre underhåll	660 900	318 121	-316 303	659 082
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 842 900</b>	<b>318 121</b>	<b>-316 303</b>	<b>5 841 082</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 566 034	-318 121	241 908	1 642 246
Årets resultat	89 911	89 911	74 395	-74 395
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 655 945</b>	<b>-228 210</b>	<b>316 303</b>	<b>1 567 852</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 498 845</b>	<b>89 911</b>	<b>0</b>	<b>7 408 934</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	89 911
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 884 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-318 121</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 655 945</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>1 655 945</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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	1 444 492	1 494 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 002	30 835
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 446 494</b>	<b>1 525 507</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-847 454	-1 096 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 039	-89 888
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 596	-214 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 197 657</b>	<b>-1 453 643</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>248 837</b>	<b>71 865</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 944	-146 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 926</b>	<b>-146 259</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>89 911</b>	<b>-74 395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>89 911</b>	<b>-74 395</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 <span style="float: right;">Not 8</span>	20 862 862	21 077 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 862 862</b>	<b>21 077 458</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 865 662</b>	<b>21 080 258</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 192	4 192
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	1 408 095	1 277 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 11</span>	3 125	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 415 412</b>	<b>1 281 827</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 619	2 149
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 619</b>	<b>2 149</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 420 031</b>	<b>1 283 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 285 693</b>	<b>22 364 234</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		5 182 000	5 182 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	660 900	659 082
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 842 900</b>	<b>5 841 082</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 566 034	1 642 246
Årets resultat		89 911	-74 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 655 945</b>	<b>1 567 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 498 845</b>	<b>7 408 934</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 824 059	11 495 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 824 059</b>	<b>11 495 455</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 671 396	3 178 724
Leverantörsskulder		41 507	33 394
Skatteskulder		70 564	68 952
Övriga skulder		25 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	154 123	178 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 962 789</b>	<b>3 459 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 285 693</b>	<b>22 364 234</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 347 795	1 418 732
Hyror lokaler	17 100	0
Hyror parkering	75 325	75 900
Avgift andrahandsuthyrning	4 263	0
Öresutjämning	9	40
	<b>1 444 492</b>	<b>1 494 672</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	27 954
Återbäring försäkringsbolag	2 002	2 881
	<b>2 002</b>	<b>30 835</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	4 950	16 021
	Snöröjning/sandning	52	450
	Städning entreprenad	40 522	39 433
	Städning enligt beställning	0	13 330
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 000	32 000
	Hissbesiktning	8 468	0
	Myndighetstillsyn	9 888	0
	Gemensamma utrymmen	1 984	0
	Garage	69 000	75 900
	Sophantering	1 494	0
	Gård	2 251	2 289
	Serviceavtal	49 342	65 585
	Förbrukningsmateriel	1 657	200
	Fordon	0	293
		<b>194 608</b>	<b>245 501</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 220
	Tvättstuga	6 043	2 066
	Källare	0	7 575
	Entré/trapphus	30 000	22 219
	Lås	1 993	0
	VVS	14 488	5 755
	Värmeanläggning/undercentral	8 311	0
	Ventilation	59 902	0
	Elinstallationer	0	3 029
	Hiss	21 305	14 310
	Tak	7 282	0
	Vattenskada	23 495	0
		<b>172 819</b>	<b>68 174</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	17 529
	Källare	0	34 746
	Entré/trapphus	0	139 098
	Elinstallationer	0	124 930
		<b>0</b>	<b>316 303</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 574	63 304
	Värme	141 020	130 274
	Vatten	85 191	76 154
	Sophämtning/renhållning	32 304	44 702
	Grovsopor	7 094	5 901
		<b>329 183</b>	<b>320 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 033	23 386
	Kabel-TV	20 340	36 950
	Bredband	68 669	51 180
		<b>115 042</b>	<b>111 516</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 802</b>	<b>34 762</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>847 454</b>	<b>1 096 591</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 519	919
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 375
	Föreningskostnader	421	688
	Fritids- och trivselkostnader	1 629	0
	Förvaltningsarvode	53 200	51 570
	Administration	2 317	3 268
	Konsultarvode	4 918	5 375
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	0	8 672
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		<b>83 039</b>	<b>89 888</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 568	12 568
		<b>52 568</b>	<b>52 568</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	214 596	214 596
		<b>214 596</b>	<b>214 596</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	28 255 157	28 255 157
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 255 157</b>	<b>28 255 157</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 177 699	-1 963 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 596	-214 596
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 392 295</b>	<b>-2 177 699</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 862 862</b>	<b>21 077 458</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	8 200 000
		<b>37 000 000</b>	<b>26 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 000 000	26 800 000
		<b>37 000 000</b>	<b>26 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	39 234	34 603
	Klientmedel hos SBC	1 368 861	1 243 032
		<b>1 408 095</b>	<b>1 277 635</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Serviceavtal	3 125	0
		<b>3 125</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	659 082	609 552
	Reservering enligt stadgar	318 121	84 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-316 303	-34 470
	<b>Vid årets slut</b>	<b>660 900</b>	<b>659 082</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	1,150 %	500 000	500 000	2020-03-16
	Handelsbanken	0,990 %	4 106 264	4 206 264	2020-01-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 880 000	1 900 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,190 %	1 506 599	1 522 627	2022-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	1 800 000	1 800 000	2020-01-07
	Handelsbanken	0,950 %	1 502 220	1 518 032	2020-12-30
	Handelsbanken	1,270 %	2 500 372	2 527 256	2022-10-30
	Handelsbanken	1,150 %	700 000	700 000	2020-03-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 495 455</b>	<b>14 674 179</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 671 396	-3 178 724	
			<b>5 824 059</b>	<b>11 495 455</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 601 835 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	15 610 000	15 610 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	40 000
	Sociala avgifter	0	12 568
	Ränta	24 252	21 775
	Avgifter och hyror	105 613	104 432
	Reparation VVS	2 806	0
	Reparation Hiss	5 827	0
	Reparation Venilation	15 625	0
		<b>154 123</b>	<b>178 775</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 22 / 04 2020



Amira Vilic  
Ordförande



Vladimir Aguilar  
Ledamot



Robin Axren  
Ledamot



Amir Baktirovic  
Ledamot



Dalibor Nagraisalovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Götaholm**

**Organisationsnummer 716445-0111**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Götaholm 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



**Revisorns ansvar**

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

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

Dessutom:

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



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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 ersättningsskyldighet 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 29/4 2020



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 347 000	1 347 795	1 347 100
Hyror lokaler	10 800	17 100	0
Hyror parkering	0	75 325	75 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 263	0
Öresutjämning	0	9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 002	0
	<b>1 357 800</b>	<b>1 446 494</b>	<b>1 422 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-4 950	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-52	-5 000
Städning entreprenad	-42 000	-40 522	-40 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 000	0
Hissbesiktning	0	-8 468	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-9 888	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 984	-7 000
Garage	0	-69 000	-92 000
Sophantering	0	-1 494	0
Gård	-2 000	-2 251	-1 000
Serviceavtal	-69 000	-49 342	-74 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 657	-1 000
	<b>-133 000</b>	<b>-194 608</b>	<b>-239 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-57 000	0	-72 000
Tvättstuga	0	-6 043	0
Entré/trapphus	0	-30 000	0
Lås	0	-1 993	0
VVS	0	-14 488	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 311	0
Ventilation	0	-59 902	0
Hiss	0	-21 305	0
Tak	0	-7 282	0
Vattenskada	0	-23 495	0
	<b>-57 000</b>	<b>-172 819</b>	<b>-72 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	0	0
	<b>-40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-66 000	-63 574	-58 000
Värme	-136 000	-141 020	-143 000
Vatten	-77 000	-85 191	-66 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-32 304	-57 000
Grovsopor	-7 000	-7 094	-4 000
	<b>-333 000</b>	<b>-329 183</b>	<b>-328 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-25 000	-26 033	-24 000
Kabel-TV	-39 000	-20 340	-21 000
Bredband	-54 000	-68 669	-71 000
	<b>-118 000</b>	<b>-115 042</b>	<b>-116 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 825	-35 802	-36 000
	<b>-35 825</b>	<b>-35 802</b>	<b>-36 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 519	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-421	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 629	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-53 200	-53 000
Administration	-4 000	-2 317	-3 000
Konsultarvode	0	-4 918	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Föreningsavgifter	-9 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	<b>-91 000</b>	<b>-83 039</b>	<b>-81 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-42 000	-40 000	-41 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-12 568	-13 000
	<b>-55 000</b>	<b>-52 568</b>	<b>-54 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-215 000	-214 596	-215 000
	<b>-215 000</b>	<b>-214 596</b>	<b>-215 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 077 825</b>	<b>-1 197 657</b>	<b>-1 141 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>279 975</b>	<b>248 837</b>	<b>281 100</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-145 000	-158 940	-145 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	<b>-145 000</b>	<b>-158 926</b>	<b>-145 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>134 975</b>	<b>89 911</b>	<b>136 100</b>

# 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)