



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Göteborg Kungsladugård 47:3



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.

Utän 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 Göteborg Kungsladugård 47:3

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 2015 och 2044.
- 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 ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-08 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

Carl Per Andreas Qvick	Ordförande
Klaiq Tahir Ali	Ledamot
Berndt Evert Mikael Svensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Skogsberg	Ordinarie Extern	Skogsbergs revision AB
----------------	------------------	------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 47:3	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

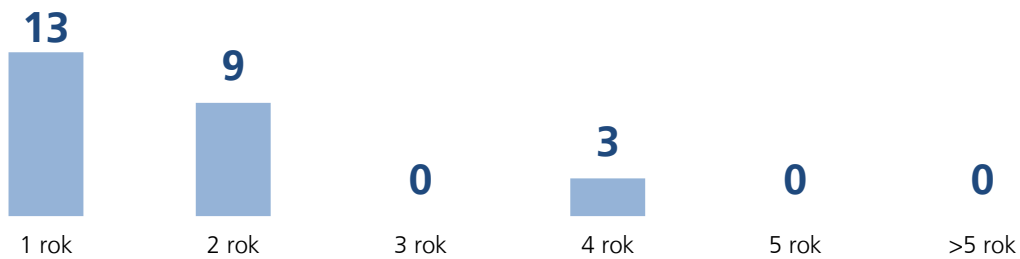
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 190 m², varav 1 190 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Styrelserum
Cykelrum
Barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya lås entrédörrar	2020	
Uppvärmningssystem	2019	Fjärrvärme till bergvärme.
Byte av tvättmaskin+torktumlare	2018	Färdigt.
Ytterligare graffiti på mur	2018	Färdigt.
OVK besiktning av ventilation	2017	Färdigt. Godkänd.
Ny LED-belysning i källare	2017	Färdigt.
Ny uteplats, utemöbler	2017	Färdigt.
Plank mot grannfastighet	2016	Färdigt.
Renovering av entrédörrar	2016	Färdigt.
Belysning sophus	2016	Färdigt.
Undersökning av husgrund	2016	Färdigt.
Installerat brytskydd på alla ytterdörrar	2015	Färdigt.
Renoverat 1st badrum i källaren	2015	Färdigt.
Nytt tak till sophuset	2015	Färdigt.
Installerat dörrstängare på källardörrar	2015	Färdigt.
Bytt radiatorventiler i 24 st lägenheter	2015	Färdigt.
Nytt låssystem på ytterdörrar	2015	Färdigt.
Planterat häck utmed föreningens gräsmatta	2015	Färdigt.
Ny belysning i trapphusen	2015	Färdigt.
Inköp av ny tvättmaskin	2014	Färdigt.
Inköp av fläkt till torkrummet	2014	Färdigt.
Inköp av bokningstavla	2014	Färdigt.
Fönsterrenovering	2013	Färdigt.
Fasadrenovering	2013	Färdigt.
Nya ytterdörrar till lägenheter	2012	Färdigt
Portlås med kod	2012	Färdigt
Renovering tvättstuga	2009	Bytt till renoverade begagnad tvättmaskin/torktumlare, torkrum byggt
Byte av cirkulationspump samt ventiler	2009	Färdigt
Rörstambyte	2008	Färdigt, med undantag 1 lägenhet
Badrumsrenovering	2008	Färdigt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ljudisolering	2021	Bergvärme m.m.
Entrégrindar fastighet	2021	
Fönsterbyte	2021	
Renovera/bättra muren	2021	
Radonmätning	2022	
Renovering trapphus	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

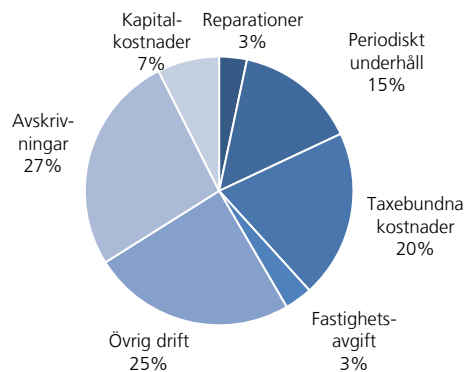
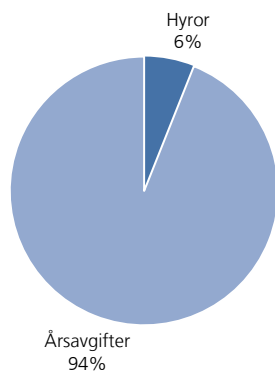
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning samt gräsklippning	Veteranpoolen AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	346 786	998 524
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	991 247	989 361
Finansiella intäkter	42	42
Ökning av kortfristiga skulder	0	121 265
	991 289	1 110 668
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	707 043	601 207
Finansiella kostnader	79 830	78 298
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	982 351
Ökning av kortfristiga fordringar	25 967	550
Minskning av långfristiga skulder	80 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	70 206	0
	963 046	1 762 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	375 029	346 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	28 243	-651 738

*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

Planering och upphandling av entreprenör för fönsterbyte har genomförts under 2020. Fönsterbytet är planerat till perioden februari-april 2021.

Nya lås har installerats på trappuppgångarnas entrédörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	818	818	818	818
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 115	1 110	1 093
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 703	6 773	6 861	6 931
Elkostnad/m ² totalyta	98	82	65	105
Värmekostnad/m ² totalyta	0	72	113	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	43	40	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	66	67	62
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	58	53	78
Nettoomsättning (tkr)	991	989	989	988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 190 m² bostäder.

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	13 681 673	0	0	13 681 673
Uppskrivningsfond	10 750 286	-77 820	0	10 828 106
Upplåtelseavgifter	919 187	0	0	919 187
Fond för yttre underhåll	859 811	159 658	-42 685	742 838
S:a bundet eget kapital	26 210 957	81 838	-42 685	26 171 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 111 659	-159 658	178 755	-15 130 756
Årets resultat	-79 159	-79 159	-58 250	58 250
S:a ansamlad förlust	-15 190 818	-238 817	120 505	-15 072 506
S:a eget kapital	11 020 139	-156 979	77 820	11 099 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 029 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 658
uppskrivningsfond	77 820
summa balanserat resultat	-15 190 818

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

157 634
-15 033 184

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	991 247	989 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2
Summa rörelseintäkter		991 247	989 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-565 565	-497 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 195	-77 817
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 575	-251 648
Summa rörelsekostnader		-990 618	-852 855
RÖRELSERESULTAT		629	136 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 830	-78 298
Summa finansiella poster		-79 788	-78 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 159	58 250
ÅRETS RESULTAT		-79 159	58 250

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	18 468 688	18 752 263
Summa materiella anläggningstillgångar	18 468 688	18 752 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 468 688	18 752 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 967	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	410 024	380 781
Summa kortfristiga fordringar	434 991	380 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	434 991	380 781
SUMMA TILLGÅNGAR	18 903 679	19 133 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 600 860	14 600 860
Uppskrivningsfond		10 750 286	10 828 106
Fond för yttre underhåll	Not 10	859 811	742 838
Summa bundet eget kapital		26 210 957	26 171 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 111 659	-15 130 756
Årets resultat		-79 159	58 250
Summa fritt eget kapital		-15 190 818	-15 072 506
SUMMA EGET KAPITAL		11 020 139	11 099 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 500 000	0
Summa långfristiga skulder		3 500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 127 800	7 707 800
Leverantörsskulder		61 722	41 492
Skatteskulder		70 150	67 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	123 868	216 604
Summa kortfristiga skulder		4 383 540	8 033 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 903 679	19 133 044

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Uppskrivning byggnad	100 år	100 år
Värmeanläggning	15, 30 år	15, 30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	931 341	931 341
Hyror bostäder	59 880	57 993
Öresutjämning	26	25
	991 247	989 359

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	2
	0	2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	28 916	22 031
	Myndighetstillsyn	5 906	0
	Gård	18 561	0
	Serviceavtal	465	2 183
	Förbrukningsmateriel	7 241	17 438
	Fordon	209	0
		61 298	41 651
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 578	0
	Tvättstuga	1 225	0
	Lås	1 131	4 459
	Värmeanläggning/undercentral	3 600	4 994
	Elinstallationer	0	32 378
		35 534	41 831
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	34 710
	Värmeanläggning	0	7 975
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	65 740	0
	Fönster	91 894	0
		157 634	42 685
	Taxebundna kostnader		
	El	116 083	97 030
	Värme	0	85 786
	Vatten	54 596	51 105
	Sophämtning/renhållning	41 919	41 618
	Grovsopor	3 820	3 727
		216 418	279 266
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 158	19 275
	Kabel-TV	38 798	37 973
		58 956	57 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	565 565	497 106
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 220	2 165
	Juridiska åtgärder	30 250	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 266	15 750
	Föreningskostnader	0	406
	Fritids- och trivselkostnader	101	667
	Förvaltningsarvode	41 992	41 346
	Administration	10 367	6 172
	Korttidsinventarier	2 939	5 901
	Konsultarvode	4 600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		115 195	77 817

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	20 985	20 985
	Förbättringar	184 770	152 843
	Uppskrivning byggnad	77 820	77 820
		283 575	251 648
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 388 147	8 405 796
	Nyanskaffningar	0	982 351
	Utgående anskaffningsvärde	9 388 147	9 388 147
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	11 439 000	11 439 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-77 820	-77 820
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-610 894	-533 074
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 750 286	10 828 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 463 990	-1 290 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 755	-173 828
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 669 745	-1 463 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 468 688	18 752 263
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 128 775	5 128 775
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
		27 800 000	27 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 800 000	27 800 000
		27 800 000	27 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	34 995	33 995
	Klientmedel hos SBC	375 029	346 786
		410 024	380 781

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	742 838	653 999
	Reservering enligt stadgar	159 658	159 658
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 685	-70 819
	Vid årets slut	859 811	742 838

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,774 %	4 047 800	4 047 800	2022-03-30
	Nordea	0,880 %	3 580 000	3 660 000	2021-04-26
	Summa skulder till kreditinstitut		7 627 800	7 707 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 127 800	-7 707 800	
			3 500 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 227 800 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 190 000	8 190 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 000	20 000
	Sociala avgifter	12 568	6 284
	Ränta	6 006	41 800
	Avgifter och hyror	65 294	68 520
	Nordea	0	80 000
		123 868	216 604

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Genomförande av fönsterbyte under februari-april 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 4 2021



Carl Per Andreas Qvick
Ordförande

Klaid Tahir Ali
Ledamot



Berndt Evert Mikael Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021



Lars Skogsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Göteborg Kungsladugård 47:3
Org.nr 769615-8166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborg Kungsladugård 47:3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 Göteborg Kungsladugård 47:3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

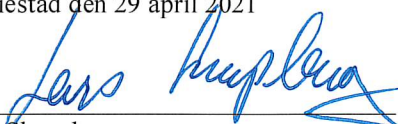
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Mariestad den 29 april 2021



Lars Skogsberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se