



# 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 Gubberoparken i Göteborg

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 2017 och 2046.
- 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 intressen genom att i föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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

Karl Reine Villgot Englund	Ledamot
Lars Anders Eriksson	Ledamot
Per Lennart Jigenheim	Ledamot
Hans Jakob Larén	Ledamot
Karl Åke Stefan Sjöberg	Ledamot
Emma Julia Svensson	Ledamot

Helena Marianne Bergström	Suppleant
Johan Niclas Arne Tjäderbäck	Suppleant

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

Helena Marianne Bergström, Karl Reine Villgot Englund, Lars Anders Eriksson, Per Lennart Jigenheim, Hans Jakob Larén, Karl Åke Stefan Sjöberg, Emma Julia Svensson och Johan Niclas Arne Tjäderbäck.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Bengt Frank

Ordinarie Extern

Bengt Frank AB

### Valberedning

Anette Isaksson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 69:15	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

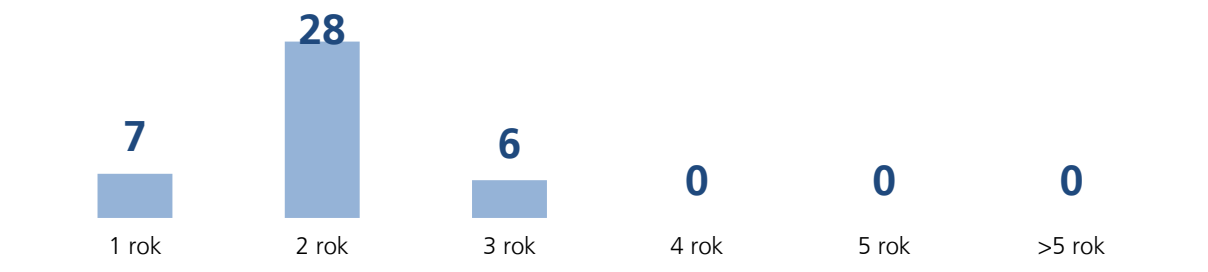
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 832 m<sup>2</sup>, varav 2 534 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 298 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	143 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Tygaffär	120 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Redbergsgårdens blommor	35 m <sup>2</sup>	191231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	
Tvättstuga	
Cykelförråd	2 stycken mot innergården och 1 i källaren.
Soprum	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2019	Mellan 2018-2021
Renovering av takterrasser	2019	Mellan 2018-2021
Renovering av hyreslokal	2019	Renovering av den större hyreslokalen på bottenplan Mellan 2019-2020
Renovering undersida balkong	2019	
Byte av friskluftsventil i alla lägenheter, utfört under ÖVK	2018	
Montering av tak ovanför ytterdörrarna mot parken på Lagerströmsplatsen 4	2018	
Lagt klinkers på Norra Gubberogatan 23B i rummet vid ingång till parken	2018	
Byggt snörasskydd på fastigheternas tak samt diverse underhåll	2017	
Diverse underhåll på fönster och balkongdörrar	2017	
Renovering av röklucka på Lagerströmsplatsen	2017	
Målat om trapphusen i fastigheterna	2017	
Diverse elarbeten i fastigheterna	2016	
Kopplat in en fläkt i tvättstugan	2016	
Ny tvättmaskin	2016	
Installerat brandvarnare, brandsläckare samt varningsskyltar i trapphus och allmänna utrymmen	2016	
Ordnat ett till cykelförråd	2016	
Iordningställt en föreningslokal	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader	2021	Beroende på tekniskt utlåtande under 2020
Renovering av hissar	2021	Mellan 2020-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi samt fastighet.

### Föreningens ekonomi

Under året har två av föreningens fyra lån förfallit till omförhandling. I den processen kom Nordea med det bästa anbudet, varför styrelsen valde att flytta de aktuella lånen dit. Vi fortsätter att gynnas av det låga ränteläget. Under 2020 kommer även de resterande två lånen att på motsvarande sätt omförhandlas. Då dessa två lån är de mest ofördelaktiga finns det goda skäl att förvänta sig något lägre räntekostnader de närmaste åren.

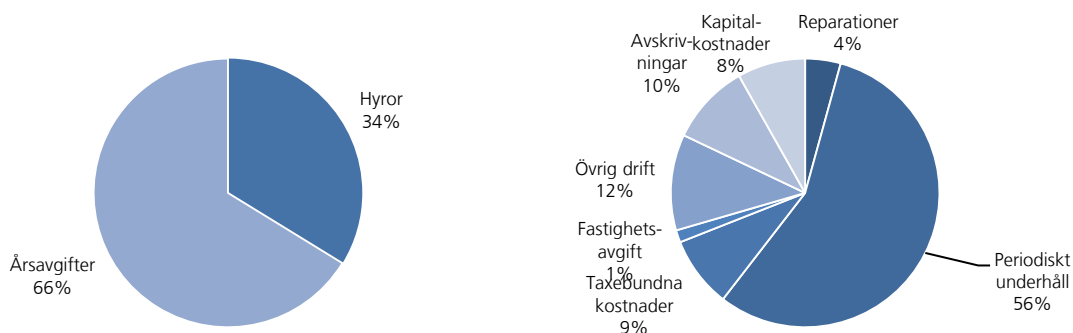
Vid årsskiftet blev en mindre lokal ledig. Styrelsen kommer under vintern/våren 2020 att undersöka hur vi på bästa sätt kan utnyttja den för att stärka föreningens ekonomi.

Då ett stort antal medlemmar sitter på tämligen kostsamma bredbandsavtal har styrelsen under hösten begärt in ett antal offerter på en kollektiv bredbandsanslutning. Det kommer under vintern/våren att presenteras ett förslag för medlemmarna att ta ställning till. Huruvida det kommer att finansieras genom avgifts/hyreshöjningar är ännu inte fastställt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 296 967</b>	<b>3 540 029</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 204 940	2 195 646
Finansiella intäkter	191	129
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 239
Medlemsinsatser	2 581 920	0
Ökning av kortfristiga skulder	151 248	66 900
	<b>4 938 299</b>	<b>2 265 914</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 403 931	1 509 463
Finansiella kostnader	440 223	447 513
Ökning av kortfristiga fordringar	31 533	0
Minskning av långfristiga skulder	506 500	0
	<b>5 382 187</b>	<b>1 956 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 853 079</b>	<b>3 296 967</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-443 888</b>	<b>-243 062</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

OVK arbetet som påbörjades under 2018 slutfördes. Under året har fastighetens tak lagts om samt fullständigt renovering av de fyra takterasserna inklusive byte av golvbrunnar. Samtidigt så renoverades även undersidan på balkongerna in emot gården. En av föreningens större lokaler var renoverad och en ny hyresgäst Tygaffären flyttade in i Mars. Den minsta lokalen blev ledig vid årsskiftet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	642	644
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 200	1 200	1 200
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 759	15 987	15 987
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	12 331	12 510	12 510
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	101	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	155	157	156
Soliditet (%)	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 162	-284	59
Nettoomsättning (tkr)	2 201	2 193	2 188

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 534 m<sup>2</sup> bostäder och 298 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 502 146	1 478 020	0	58 024 126
Upplåtelseavgifter	3 184 065	1 146 980	0	2 037 085
Fond för yttre underhåll	1 542 345	544 083	-284 499	1 282 761
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 228 556</b>	<b>3 169 083</b>	<b>-284 499</b>	<b>61 343 972</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 661 782	-544 083	602	-1 118 301
Årets resultat	-3 204 798	-3 204 798	283 897	-283 897
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 866 580</b>	<b>-3 748 881</b>	<b>284 499</b>	<b>-1 402 198</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>59 361 976</b>	<b>-579 798</b>	<b>0</b>	<b>59 941 774</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 204 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 117 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 083
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 866 580</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	998 262
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 868 318</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 200 600	2 192 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 260	2 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 206 860</b>	<b>2 195 646</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 900 631	-981 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 257	-436 259
Personalkostnader	Not 6	-97 043	-91 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 696	-522 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 971 626</b>	<b>-2 032 159</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 764 766</b>	<b>163 487</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 223	-447 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-440 032</b>	<b>-447 384</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 204 798</b>	<b>-283 897</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 204 798</b>	<b>-283 897</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>	91 946 117	92 468 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>91 946 117</b>	<b>92 468 812</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 946 117</b>	<b>92 468 812</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 033	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 883 200	3 297 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	16 319	17 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 902 552</b>	<b>3 314 907</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 902 552</b>	<b>3 314 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>94 848 669</b>	<b>95 783 719</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		62 686 211	60 061 211
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 542 345	1 282 761
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 185 476</b>	<b>61 343 972</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 661 782	-1 118 301
Årets resultat		-3 204 798	-283 897
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 866 580</b>	<b>-1 402 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 361 976</b>	<b>59 941 774</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 370 724	34 877 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 370 724</b>	<b>34 877 224</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	552 000	552 000
Leverantörsskulder		56 453	42 015
Skatteskulder		151 604	144 972
Övriga skulder		388	43 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	355 524	182 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 115 969</b>	<b>964 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 848 669</b>	<b>95 783 719</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 454 765	1 424 561
Hyror bostäder	403 640	476 072
Hyror lokaler	335 358	281 794
Hyror förråd	2 400	2 000
Värmeintäkter	0	8 499
Avgift andrahandsuthyrning	4 440	0
Öresutjämning	-2	-11
	<b>2 200 600</b>	<b>2 192 915</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	4 294	2 731
Övriga intäkter	1 966	0
	<b>6 260</b>	<b>2 731</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	22 390	8 003
	Städning enligt beställning	3 610	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 000
	Hissbesiktning	0	3 060
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	976
	Sophantering	1 800	0
	Gård	0	1 091
	Serviceavtal	10 470	5 000
	Förbrukningsmateriel	1 768	461
	Teleport/hissanläggning	1 673	813
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	2 488	0
		<b>59 574</b>	<b>31 404</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	74 413	15 484
	Lokaler	44 923	0
	Tvättstuga	15 194	3 749
	Entré/trapphus	6 437	15 261
	Lås	11 768	12 147
	Installationer	0	-5 444
	VVS	13 506	6 000
	Ventilation	35 438	7 347
	Elinstallationer	7 306	3 580
	Hiss	6 701	14 439
	Tak	9 386	5 898
	Skador/klotter/skadegörelse	5 144	6 125
		<b>230 216</b>	<b>84 586</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 232 369	0
	Lokaler	142 427	0
	Lås	0	23 374
	Ventilation	0	82 625
	Tak	1 271 375	178 500
	Balkonger/altaner	370 375	0
		<b>3 016 546</b>	<b>284 499</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 319	34 480
	Värme	275 130	287 239
	Vatten	80 290	77 510
	Sophämtning/renhållning	57 920	57 207
		<b>457 659</b>	<b>456 436</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 676	42 322
	Kabel-TV	11 894	9 644
	Bredband	399	0
		<b>57 969</b>	<b>51 966</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 667</b>	<b>72 937</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 900 631</b>	<b>981 828</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 450	612
	Tele- och datakommunikation	896	896
	Juridiska åtgärder	75 847	153 396
	Inkassering avgift/hyra	2 125	6 919
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 300	7 088
	Föreningskostnader	1 056	10 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 198
	Förvaltningsarvode	169 940	165 039
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 500
	Administration	49 464	8 048
	Korttidsinventarier	5 350	0
	Konsultarvode	137 828	77 563
		<b>451 257</b>	<b>436 259</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 interntrevisor	73 842	69 530
	Sociala kostnader	23 201	21 846
		<b>97 043</b>	<b>91 376</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	522 696	522 696
		<b>522 696</b>	<b>522 696</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 298 325	94 298 325
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 298 325</b>	<b>94 298 325</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 829 513	-1 306 817
	Årets avskrivningar enligt plan	-522 696	-522 696
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 352 208</b>	<b>-1 829 513</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 946 117</b>	<b>92 468 812</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 028 763	42 028 763
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 434 000	28 161 000
	Taxeringsvärde mark	36 787 000	22 651 000
		<b>69 221 000</b>	<b>50 812 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	49 000 000
	Lokaler	2 221 000	1 812 000
		<b>69 221 000</b>	<b>50 812 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	30 121	83
	Klientmedel hos SBC	2 853 079	3 296 967
		<b>2 883 200</b>	<b>3 297 050</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	14 712	16 250
	Kabel-TV	1 607	1 607
		<b>16 319</b>	<b>17 857</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 282 761	738 678
	Reservering enligt stadgar	544 083	544 083
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 499	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 542 345</b>	<b>1 282 761</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Nordea	0,860 %	8 326 500	8 463 000	2024-10-16
Nordea	0,860 %	9 761 224	9 761 224	2024-10-16
SEB	1,260 %	8 372 000	8 556 000	2020-08-28
SEB	2,010 %	8 463 000	8 649 000	2020-07-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 922 724</b>	<b>35 429 224</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-552 000	-552 000	
		<b>34 370 724</b>	<b>34 877 224</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 922 724 kr.



<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Värme	39 177	0
	Arvoden	73 842	0
	Sociala avgifter	23 201	0
	Ränta	28 753	6 020
	Avgifter och hyror	190 551	133 674
	Övriga upplupna kostnader	0	42 952
		<b>355 524</b>	<b>182 646</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under takreoveringen upptäcktes potentiella brister i fasaden. Dessa skall undersökas under 2020 och efter detta så får ett beslut tas om hur detta skall tas vidare.

---


## Styrelsens underskrifter

---


GÖTEBORG den 26 / 3 2020



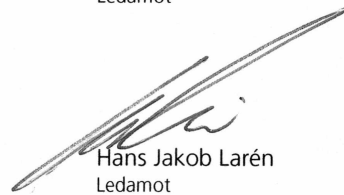
Karl Reine Villgot Englund  
Ledamot



Lars Anders Eriksson  
Ledamot



Per Lennart Jigenheim  
Ledamot



Hans Jakob Larén  
Ledamot

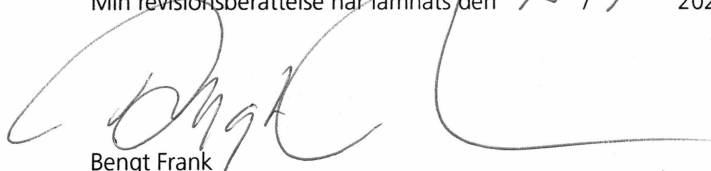


Karl Åke Stefan Sjöberg  
Ledamot



Emma Julia Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020



Bengt Frank  
Extern revisor

## **Revisionsberättelse**

### **Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg**

**769614-6997**

#### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### **Uttalande**

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Gubberoparken i Göteborg för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

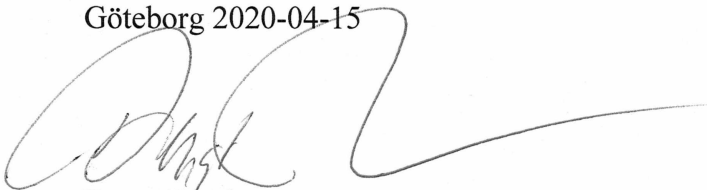
Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalande**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-04-15



Bengt Frank  
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](http://WWW.SBC.SE)