



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herkulesgatan 11

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1954-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lovisa Justin Fischerström	Ordförande
Sam Gunnar Engelbrekt Leissner Vive	Sekreterare
Carin Westling	Kassör
Joakim Lars Martin Mårtensson	Fastighetsansvarig
Andreas Carl Christer Bågfeldt	Suppleant
Karin Linnéa Hansson	Suppleant
Dennis Emanuel Lindberg	Suppleant
Ingegerd Elisabeth Norén	Revisor
Adam Alexander Persson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Carl Christer Bågfeldt, Lovisa Justin Fischerström, Karin Linnéa Hansson, Sam Gunnar Engelbrekt Leissner Vive, Dennis Emanuel Lindberg, Joakim Lars Martin Mårtensson, Adam Alexander Persson och Carin Westling.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Norén

Ordinarie Extern

Valberedning

Christer Forsberg

Miguel Salazar Arrocha

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 17:2	1956	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

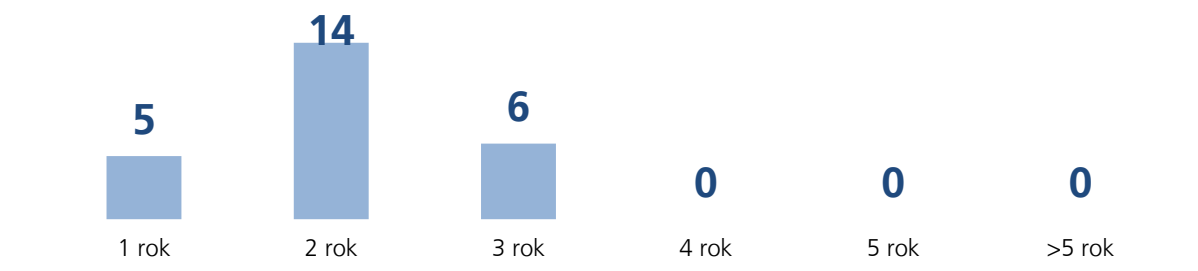
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 188 m², varav 1 373 m² utgör lägenhetsyta och 869 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarieagentur	360 m ²	2021-09-30 (3 år)
Café	33 m ²	2023-08-31 (3 år)
Frisör	33 m ²	2021-02-28 (3 år)
Reklam-/Bokföringsbyrå	70 m ²	2021-06-30 (3 år)
Polska delikatesser	135 m ²	2021-12-31 (3 år)
Syateljé	33 m ²	2021-02-28 (3 mån)
Frisör	33 m ²	2023-11-30 (3 år)
Café	172 m ²	2023-11-30 (3 år)

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsrum	Uthyrts till föreningsmedlemmar
Bastu- och relaxrum	Under renovering

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte/infodring av avloppsledningar i källare	2020	
Genomgång av värmesystem	2020	
Installation av nya porttelefoner	2017	
Fiberinstallation	2015	Data, tv, telefoni
Byte av industriport och lastbrygga vid Solarieagenturens lokal	2014	
Målning av gemensamma utrymmen inomhus	2013	
Dränering och omläggning av trädgård	2012	
Byte av tak	2009 - 2010	
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	
Badrumsrenovering	2003	
Omputsning av fasad	1992	Bara ommålning
Byte av fönster	1992	
Renovering av balkonger	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvätt/torkmaskin	2021	
Radiatorventil/termostatventil	2021	Under översyn
Ommålning entréport	2021	
Renovering av fasad	2021	
Översyn fönster	2021	Sättningar, glipor
Renovering balkonger	2021	Upprustning av bottenplatta

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Pumpservice	Xylem Water Solutions Sweden AB
Brandskyddsutrustning	Göteborgs Brandservice
Parkeringservice	Västia parkering AB
Elleverantör	Telge Energi

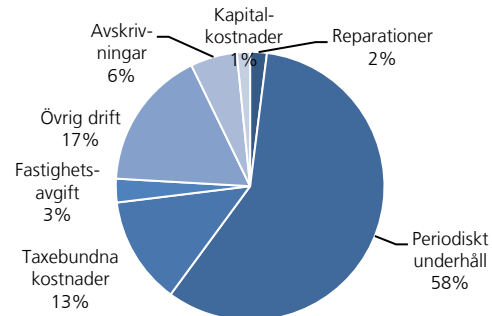
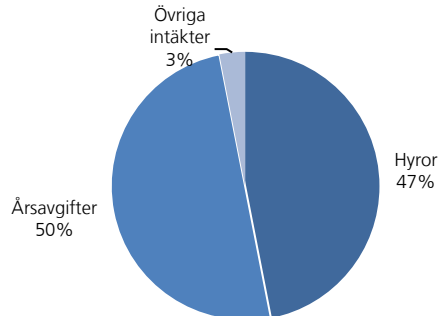
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 106 368	1 439 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 615 832	1 678 131
Finansiella intäkter	10	223
Ökning av kortfristiga skulder	16 506	34 092
	1 632 347	1 712 446
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 425 805	978 265
Finansiella kostnader	40 532	45 224
Ökning av kortfristiga fordringar	3 879	7 437
Minskning av långfristiga skulder	26 000	15 000
	2 496 216	1 045 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 242 499	2 106 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-863 869	666 521

*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

Året började med fortsättning på stamrenoveringen i källaren. Arbetet blev färdigt under våren 2020.

Under årsstämman beslutades att vi ska renovera vår bastu/relax-avdelning. Arbetet har inletts och en projektledare är utsedd.

Styrelsen kollade över ekonomin och insåg att planerade underhåll kräver en avgiftshöjning för medlemmarna, samt en höjning av parkeringsavgifter. Detta träder i kraft 2021.

Undersökning av lokalhyror i området har gjorts och styrelsen konstaterar att lokalhyrorna ligger väsentligt under snittet. Kontrakt med hyreslokaler tittas igenom och kommer förhandlas om när möjligheten finns.

Den tidigare hyresgästen som bedrev reparation- och kommunikations verksamhet avslutat sin verksamhet. Lokalen hyrs nu av ett café med ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	617	588	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	854	860	718	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 244	2 263	2 274	2 285
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	82	104	114	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	35	39	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	21	20	22
Soliditet (%)	33	43	38	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-998	507	267	187
Nettoomsättning (tkr)	1 611	1 661	1 511	1 485

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 373 m² bostäder och 865 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 800	0	0	2 800
Upplåtelseavgifter	803 200	0	0	803 200
Fond för yttre underhåll	1 484 050	161 525	0	1 322 525
S:a bundet eget kapital	2 290 050	161 525	0	2 128 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	534 788	-161 525	507 386	188 927
Årets resultat	-997 975	-997 975	-507 386	507 386
S:a ansamlad förlust	-463 188	-1 159 500	0	696 313
S:a eget kapital	1 826 862	-997 975	0	2 824 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-997 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	696 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 525
summa balanserat resultat	-463 188

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 322 525
859 337

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	1 611 098	1 661 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 734	16 695
Summa rörelseintäkter		1 615 832	1 678 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 089 326	-651 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 237	-101 400
Personalkostnader	Not 6	-193 242	-225 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 480	-147 480
Summa rörelsekostnader		-2 573 285	-1 125 745
RÖRELSERESULTAT		-957 453	552 387
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 532	-45 224
Summa finansiella poster		-40 522	-45 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-997 975	507 386
ÅRETS RESULTAT		-997 975	507 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 324 559	4 472 039
Summa materiella anläggningstillgångar	4 324 559	4 472 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 324 559	4 472 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 394	5 394
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 264 502	2 124 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	400
Summa kortfristiga fordringar	1 269 896	2 129 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 269 896	2 129 886
SUMMA TILLGÅNGAR	5 594 456	6 601 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		806 000	806 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 484 050	1 322 525
Summa bundet eget kapital		2 290 050	2 128 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		534 788	188 927
Årets resultat		-997 975	507 386
Summa fritt eget kapital		-463 188	696 313
SUMMA EGET KAPITAL		1 826 862	2 824 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 939 750	1 673 000
Summa långfristiga skulder		1 939 750	1 673 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 141 000	1 433 750
Leverantörsskulder		63 667	82 746
Skatteskulder		14 175	10 112
Övriga skulder		443 387	415 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	165 615	162 219
Summa kortfristiga skulder		1 827 843	2 104 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 594 456	6 601 925

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	847 824	847 824
Avsättning inre fond	-40 000	0
Hyror lokaler	696 056	701 216
Hyror parkering	62 160	66 660
Bredbandsintäkter	45 000	45 000
Gästlägenhet	0	700
Öresutjämnning	58	36
	1 611 098	1 661 436

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 734	16 695
	4 734	16 695

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	200	0
	Myndighetstillsyn	1 794	8 744
	Gård	6 353	5 378
	Serviceavtal	6 875	10 670
	Förbrukningsmateriel	5 384	12 146
	Brandskydd	0	6 044
	Fordon	581	293
		21 187	43 275
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 021	0
	Bastu/pool	0	3 540
	Entré/trapphus	0	4 224
	VVS	7 488	6 153
	Elinstallationer	17 129	10 068
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 748	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 587	5 919
		52 973	29 904
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	1 517 868	0
		1 517 868	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 042	38 953
	Värme	178 876	227 546
	Vatten	77 091	77 265
	Sophämtning/renhållning	33 117	30 542
	Grovsopor	7 964	5 495
		339 089	379 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	34 876
	Bredband	83 624	90 304
		83 624	125 180
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 585	73 285
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 089 326	651 445
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 530
	Juridiska åtgärder	13 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	4 875
	Föreningskostnader	5 599	4 494
	Fritids- och trivselkostnader	694	891
	Förvaltningsarvode	61 288	60 344
	Administration	5 757	6 181
	Konsultarvode	40 522	14 047
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	3 529	3 607
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
	OBS konto	333	0
		143 237	101 400

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 400	66 000
	Löner	102 610	118 036
	Sociala kostnader	26 231	41 384
		193 242	225 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	13 665	13 665
	Förbättringar	117 754	117 754
	Markanläggning	16 061	16 061
		147 480	147 480
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 065 483	6 065 483
	Utgående anskaffningsvärde	6 065 483	6 065 483
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 593 444	-1 445 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 480	-147 480
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 740 924	-1 593 444
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 324 559	4 472 039
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	492 954	492 954
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 522 000	14 522 000
	Taxeringsvärde mark	13 764 000	13 764 000
		28 286 000	28 286 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
	Lokaler	3 886 000	3 886 000
		28 286 000	28 286 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 003	17 724
	Klientmedel hos SBC	1 242 499	2 106 368
		1 264 502	2 124 092

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Övernattningsrum	0	400
		0	400

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 322 525	1 161 000
	Reservering enligt stadgar	161 525	161 525
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 484 050	1 322 525

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,600 %	548 000	548 000	2021-03-04
	Handelsbanken	1,120 %	870 750	879 750	2023-09-01
	Handelsbanken	1,300 %	573 000	579 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,310 %	1 089 000	1 100 000	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 080 750	3 106 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 141 000	-1 433 750	
			1 939 750	1 673 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 950 750 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	0	16 715
	Ränta	1 039	963
	Avgifter och hyror	155 866	144 541
	Lön	8 709	0
		165 614	162 219

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att anlita SBC för ett samlat grepp av ett flertag punkter i underhållsplanen. Därutöver ska reparation av bottenplattor till balkongerna göras, samt en översyn av fönstren/karmarna. Underhållsarbetet beräknas starta under året, men kan sträcka sig över en längre tid.

Med anledning av stämmobeslut på renovering av bastu/relaxavdelning inväntar styrelsen detaljplan/ritningar från projektledare. Projektet kommer starta under året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 3 2021



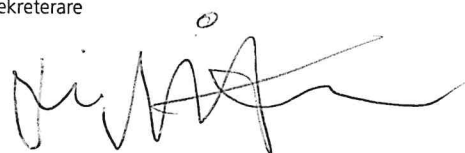
Lovisa Justin Fischerström
Ordförande



Sam Gunnar Engelbrekt Leissner Vive
Sekreterare



Carin Westling
Kassör



Joakim Lars Martin Mårtensson
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021



Elisabeth Norén
Extern revisor

Revisionsberättelse 2020

Till årsmötet i Brf Herkulesgatan 11

Organisationsnummer 757200-8485

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen i Brf Herkulesgatan 11

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Vid denna bedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Jag anser att de underlag jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därmed att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Under min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning .

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Jag anser att den information som lämnats är tillräcklig som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-03-17



Elisabeth Norén

Extern revisor

REVISIONSPROTOKOLL 2020

Bostadsrättsföreningen Herkulesgatan 11 är en s k privatbostadsförening enligt IL (1999:122) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia Försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgifter	1 606 040
Kostnader	-2 613 807
Yttre fond	- 161 525
	= - 1 169 292

Årsavgifterna täcker inte kostnaderna samt avsättning till yttre fond.
(Anm årsavgifterna bör täcka kostnader och avsättning till yttre fond)
(Anm fria medel underskott – 463 188 (696 313)
Anm kostnad stambyte har belastat kostnaderna med 1 517 868 kr och porttelefon 18 748 kr (se driftskostnader Not 4)
Avsättning till inre fond 40 000.
Planerad höjning av årsavgifterna under 2021.

Eget kapital

Fria egna kapitalet – 463 188 (696 363). Normvärde är 0.
Avsättning till yttre fond med 161 525 kr. Inga medel har ianspråktagits av den yttre fonden.
Yttre fonden uppgår till 1 484 050 kr.

Räntor

Underlagen kontrollerade.
Två lån löper ut under 2021.
2021-03-04, (548 000) med ränta 1,6% (Handelsbanken)
2021-06-30, (573 000) med ränta 1,3% (Handelsbanken)
Lån som löper ut under året redovisas som kortfristig skuld.
Pantbrev 6 000 000 kr.

Protokoll

11 protokoll har förts under året.

- Göteborgs energi. Diskussion om värmen i huset.
- Diskussion med banken gällande nytt lån.
- Webbtester/behörighet hos SBC har uppdaterats.
- Roller i styrelsen
- Överlåtelseavtal (standardavtal?). SBC? ITKETT? Aktivera ETIKETT.
- Kontaktlista för alla medlemmar
- Offert på bastu
- Ljudnivån (Amadeus)
- Förfallna avier
- Närvaro/arbetsfördelning styrelsen
- Underhållsplanen, fasad, fönster, ev balkonger
- Renovering bastu 300 tkr
- Anlita SBC för projektledning
- Omförhandling elavtal (Telge). Nytt avtal tecknat.
- Ökning av avgifterna med 5% (förslag)
- Ökning av parkeringsavgifterna 100% (förslag)
- Nya tvättmaskiner (2021)

Årsredovisning

Stämmor

Årsstämma 2020-03-29.

Skattedeklarationer

Kontrollerade.

Inre fond

Uttag från inre fonden under 2020, 229 412 kr (16 lgh).

Avsättning 40 000 till inre fond 2020 (se not 2 Nettoomsättning).

Yttre fond

Avsättning 161 525 kr. (minst 3% av tax värde = min 48 783 enl stadgar).

Förslag till ianspråktagande av yttre fond om 1 322 525 kr i resultatdispositionen.

Bankmedel

Redovisningsmedel har minskat från 2 106 368 kr till 1 242 499 kr (863 869 kr).

Underhåll

Större underhåll planeras 2021 -
Fortsatt underhåll av byggnad 2021 samt renovering av bastu..
Fonden för yttre underhåll uppgår till 1 484 050 kr (2020).

Leverantörsfakturor

Följer enligt ÅR.

Inventarier

Avskrivningar enligt angivna %-satser.

Budget 2021

Höjning av årsavgifterna planeras.
Stambyte 1 500 000 kr..
Underhåll av bastun 300 000 kr.

Skatt

Skatteberäkning kontrollerad.

Övrigt

Verifikationslista och huvudbok granskad.

Sammanfattning

Brf Herkulesgatan är välskött med god ekonomi och mycket bra ordning.

2021 03 17

Elisabeth Oden

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	889 350	847 824	847 000
Avsättning inre fond	0	-40 000	-40 000
Hyror lokaler	694 000	696 056	678 000
Hyror parkering	122 000	62 160	65 000
Bredbandsintäkter	45 000	45 000	45 000
Öresutjämning	0	58	0
Övriga intäkter	0	4 734	0
	1 750 350	1 615 832	1 595 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-200	0
Myndighetstillsyn	0	-1 794	0
Gård	-4 000	-6 353	-3 000
Serviceavtal	0	-6 875	0
Förbrukningsmateriel	-9 000	-5 384	-7 000
Fordon	0	-581	0
	-13 000	-21 187	-11 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-52 000
Tvättstuga	0	-5 021	0
Källare	0	0	-5 000
VVS	0	-7 488	0
Elinstallationer	0	-17 129	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-18 748	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-15 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 587	0
	-55 000	-52 973	-72 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 500 000	0	0
Bastu/pool	-300 000	0	-300 000
Stambyte	0	-1 517 868	-1 500 000
	-1 800 000	-1 517 868	-1 800 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-42 042	-39 000
Värme	-237 000	-178 876	-260 000
Vatten	-78 000	-77 091	-86 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-33 117	-32 000
Grovsopor	-6 000	-7 964	0
	-394 000	-339 089	-417 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	0	-34 000
Bredband	-94 000	-83 624	-89 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-6 000
	-131 000	-83 624	-129 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 000	-74 585	-73 307
	-74 000	-74 585	-73 307

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-13 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 000	-5 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 599	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-694	-8 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 288	-62 000
Administration	-6 000	-5 757	-5 000
Konsultarvode	0	-40 522	-15 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-4 000	-3 529	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 090	-5 000
OBS konto	0	-333	0
	-94 000	-143 237	-109 000
Personalkostnader			
Lön	-9 000	8 250	0
Lön - fastighetsskötsel	-110 000	-110 860	-108 000
Styrelsearvode	-70 000	-64 400	-70 000
SPP/Tjänstepension	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-26 231	-44 000
FORA	-6 000	0	-5 000
	-240 000	-193 242	-228 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-14 000	-13 665	-14 000
Förbättringar	-118 000	-117 754	-118 000
Markanläggning	-17 000	-16 061	-17 000
	-149 000	-147 480	-149 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 950 000	-2 573 285	-2 988 307
RÖRELSERESULTAT	-1 199 650	-957 453	-1 393 307
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-45 000	-40 482	-44 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-48	0
	-45 000	-40 522	-44 000
RESULTAT	-1 244 650	-997 975	-1 437 307

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