



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2

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 2011 och 2021.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2005-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nordstaden GA:13. Föreningens andel är 57,2 procent. Samfälligheten förvaltar förvaltar Kallvatten.

Styrelsen

Tommy Karl-Olof Andersson	Ledamot
Ulf Bertil Helgesson	Ledamot
Philip Holm	Ledamot
Lena Marita Isaksson Drake	Ledamot
Addi Erik Kadiric	Ledamot
Jens Albert Kristoffer Corneliusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Stig Drake
Anderas Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Nordstaden 14:7	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

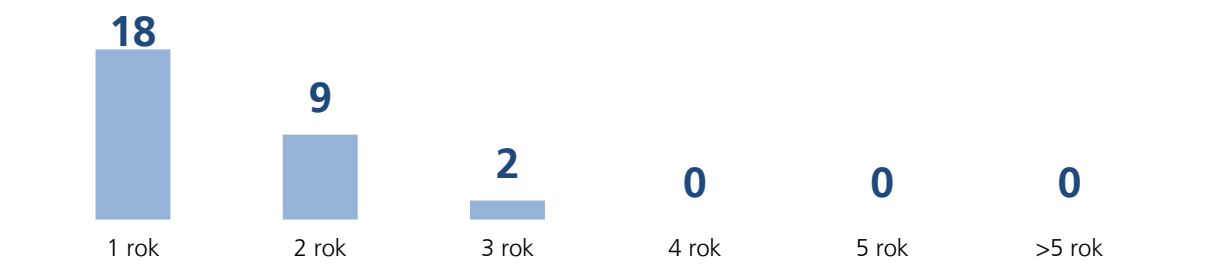
Fastigheten bebyggdes 1875 - 1885 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m², varav 1 568 m² utgör lägenhetsyta och 62 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	62 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättugor	2 st
Cykelrum	1 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av golv och väggar i trapphus. Utbyte till nya tidstypiska armaturer	2018	Golv byts till klinker
Nya torktumlare	2018	Köpt in energisnålare torktumlare
Balkonger mot innergård	2017	Under genomförande. Beräknas vara klart till sommaren 2017
Nya Tvättmaskiner	2017	Köpte in 2 nya tvättmaskiner
OVK-besiktning	2015 - 2022	
Byte av fläkt	2015	Byte av fläkt och fläktstyrning på taket
Upprustning av innergård	2015	Vi har byggt en gemnsam uteplats-möbel med pergola för ökad odlingsyta
Ommålning av yttertak	2014	Hela taket på Köpmansgatan 2 - 10.
Ommålning av samtliga fönster i trä	2014	Åtgärden gäller ej de nyare plåtfönster som sitter högst upp, ut mot gatan på Köpmansgatan 2-10.
Uppdatering av maskinpark i tvättstugor	2012	2 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torkskåp
Fjärrvärme	2012	Installation av egen fjärrvärmestyrning och avtal med Göteborg Energi för leverans av fjärrvärme.
Fönsterbyte	2011	Köpmansgatan 2, lgh 1141, 1142, 1143, 1144. Utbytta fönster är belägna mot Smedjegatan och Köpmansgatan, inga fönster mot gård byttes ut.
Renovering av fasad	2009	
OVK-besiktning	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Återställa lägenhetsdörrar till tidstypiskt utseende	2020 – 2021	
Renovering av 2 st portgångar	2020 – 2021	Ytskikt och belysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wikloff
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem
Hisservice	Kone
Varmvatten & Värme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi Din El
Sophämtning	Renova
Sophämtning / återvinning	IL Recycling
Hissbesiktningar	Kiwa Inspecta AB
Hisstelefon, nöd	Telia
Försäkring	Länsförsäkringar
Städbolag	Veteranpoolen

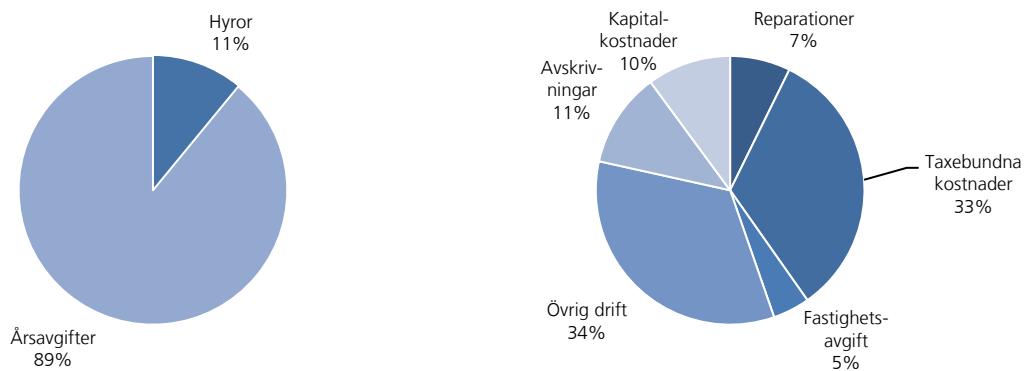
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 645 203	2 180 692
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 397 930	1 386 028
Finansiella intäkter	98	140
Minskning kortfristiga fordringar	0	57 829
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 284
	1 398 028	1 582 281
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	952 253	2 029 981
Finansiella kostnader	122 794	87 789
Ökning av kortfristiga fordringar	65 582	0
Minskning av långfristiga skulder	35 740	0
Minskning av kortfristiga skulder	29 390	0
	1 205 759	2 117 770
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 837 472	1 645 203
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	192 269	-535 489

*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

Har inte haft några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	788	728	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 470	2 413	2 327	2 390
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 095	9 118	9 118	9 118
Elkostnad/m ² totalyta	23	27	23	28
Värmekostnad/m ² totalyta	131	127	118	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	3	3	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	54	40	84
Soliditet (%)	63	63	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	184	-914	194	359
Nettoomsättning (tkr)	1 398	1 386	1 287	1 388

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 568 m² bostäder och 62 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	23 480 318	0	0	23 480 318
Upplåtelseavgifter	4 553 457	0	0	4 553 457
Fond för yttre underhåll	165 777	165 777	-243 685	243 685
S:a bundet eget kapital	28 199 552	165 777	-243 685	28 277 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 422 447	-165 777	-670 257	-2 586 413
Årets resultat	183 951	183 951	913 942	-913 942
S:a ansamlad förlust	-3 238 496	18 174	243 685	-3 500 355
S:a eget kapital	24 961 056	183 951	0	24 777 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	183 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 256 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 777
summa balanserat resultat	-3 238 496

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 238 496
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 397 930	1 386 028
Summa rörelseintäkter		1 397 930	1 386 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-802 104	-1 890 196
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 213	-110 900
Personalkostnader	Not 5	-28 936	-28 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-139 030	-182 340
Summa rörelsekostnader		-1 091 283	-2 212 321
RÖRELSERESULTAT		306 647	-826 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 794	-87 789
Summa finansiella poster		-122 696	-87 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		183 951	-913 942
ÅRETS RESULTAT		183 951	-913 942

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 37 668 079	37 807 109
Inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	37 668 079	37 807 109
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 668 079	37 807 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	13 521	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 849 029	1 615 733
Summa kortfristiga fordringar	1 862 550	1 615 733
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	47 100	36 067
Summa kassa och bank	47 100	36 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 909 650	1 651 799
SUMMA TILLGÅNGAR	39 577 729	39 458 908

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 033 775	28 033 775
Fond för yttre underhåll	Not 10	165 777	243 685
Summa bundet eget kapital		28 199 552	28 277 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 422 447	-2 586 413
Årets resultat		183 951	-913 942
Summa fritt eget kapital		-3 238 496	-3 500 355
SUMMA EGET KAPITAL		24 961 056	24 777 105
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 624 770	0
Summa långfristiga skulder		8 624 770	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 635 740	14 296 250
Leverantörsskulder		106 003	132 942
Skatteskulder		106 276	102 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	143 884	149 743
Summa kortfristiga skulder		5 991 903	14 681 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 577 729	39 458 908

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200år	200år
Balkong/terrass	200år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 244 839	1 235 714
Hyror lokaler	153 117	149 590
Avgift andrahandsuthyrning	0	747
Öresutjämning	-26	-22
	1 397 930	1 386 028

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 742	40 913
	Fastighetsskötsel beställning	3 868	2 145
	Snöröjning/sandning	1 500	694
	Städning entreprenad	68 958	13 345
	Städning enligt beställning	18 025	14 122
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 750	0
	Hissbesiktning	3 648	7 159
	Gemensamma utrymmen	0	6 311
	Sophantering	3 250	0
	Gård	9 678	2 713
	Serviceavtal	10 110	9 958
	Förbrukningsmateriel	4 598	163 105
	Fordon	562	0
		186 689	260 465
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 250
	Lokaler	0	31 250
	Gemensamma utrymmen	0	7 704
	Tvättstuga	0	147 366
	Entré/trapphus	0	76 959
	Lås	4 764	2 558
	VVS	3 624	0
	Elinstallationer	5 816	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	55 105	0
	Hiss	16 875	2 711
	Balkonger/altaner	0	3 425
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	475
	Vattenskada	0	5 906
		87 934	284 604
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	155 282
	Entré/trapphus	0	755 781
	Hiss	0	12 500
		0	923 563
	Taxebundna kostnader		
	El	37 099	43 199
	Värme	213 235	206 757
	Vatten	97 065	5 598
	Sophämtning/renhållning	52 461	42 062
	Grovsopor	0	2 431
		399 860	300 047
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 666	31 683
	Självrisk	8 490	0
	Kabel-TV	38 943	38 081
		73 099	69 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 523	51 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	802 104	1 890 196

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 819	919
	Medlemsinformation	595	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	29 375	25 500
	Föreningskostnader	1 554	3 374
	Styrelseomkostnader	960	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 830
	Förvaltningsarvode	47 880	46 413
	Administration	3 055	1 406
	Konsultarvode	0	21 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
	OBS konto	26 189	0
		121 213	110 900
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	6 936	6 885
		28 936	28 885
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	124 593	124 593
	Förbättringar	14 437	57 747
		139 030	182 340

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 153 997	40 153 997
	Utgående anskaffningsvärde	40 153 997	40 153 997
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 346 888	-2 164 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 030	-182 340
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 485 918	-2 346 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 668 079	37 807 109
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 348 000	12 348 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 697 000	20 432 000
	Taxeringsvärde mark	32 562 000	25 266 000
		55 259 000	45 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 800 000	44 400 000
	Lokaler	1 459 000	1 298 000
		55 259 000	45 698 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 475	170 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 475	170 475
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-170 475	-170 475
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-170 475	-170 475
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	52 061	0
	Klientmedel hos SBC	1 790 372	1 609 137
	Fordringar	6 596	6 596
		1 849 029	1 615 733

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	243 685	293 407
	Reservering enligt stadgar	165 777	137 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-243 685	-186 816
	Vid årets slut	165 777	243 685

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,750 %	4 245 880	4 263 750
	Nordea	0,750 %	4 414 630	4 432 500
	Nordea	0,805 %	5 600 000	5 600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 260 510	14 296 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 635 740	-14 296 250
			8 624 770	0

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 572 765	16 572 765

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	16 000	16 000
	Sociala avgifter	5 027	5 000
	Ränta	14 977	10 961
	Avgifter och hyror	107 880	117 782
		143 884	149 743

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Vi planerar att renovera portgångar samt att återställa lägenhetsdörrar till tidstypiskt utseende.

Styrelsens underskrifter

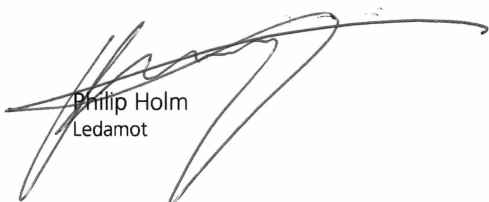
GÖTEBORG den 15 / 5 2020



Tommy Karl-Olof Andersson
Ledamot



Ulf Bertil Helgesson
Ledamot



Philip Holm
Ledamot



Lena Marita Isaksson Drake
Ledamot

Addi Erik Kadiric
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Viktor Bengtsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2, org.nr 769612-0315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 20 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 240 000	1 244 839	1 240 000
Hyror lokaler	152 000	153 117	149 000
Öresutjämning	0	-26	0
	1 392 000	1 397 930	1 389 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-33 742	-67 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 868	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-1 500	-10 000
Städning entreprenad	-14 000	-68 958	0
Städning enligt beställning	-8 000	-18 025	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-28 750	0
Hissbesiktning	-8 000	-3 648	0
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-1 000
Sopphantering	0	-3 250	0
Gård	-3 000	-9 678	-4 000
Serviceavtal	-11 000	-10 110	-12 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-4 598	-5 000
Fordon	0	-562	0
	-107 000	-186 689	-122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-106 000	0	-19 000
Lås	0	-4 764	0
VVS	0	-3 624	0
Elinstallationer	0	-5 816	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-55 105	0
Hiss	0	-16 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 750	0
	-106 000	-87 934	-19 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-37 099	-39 000
Värme	-216 000	-213 235	-201 000
Vatten	-6 000	-97 065	-6 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-52 461	-44 000
Grovsopor	-3 000	0	0
	-314 000	-399 860	-290 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-25 666	-31 000
Självrisk	0	-8 490	0
Kabel-TV	-40 000	-38 943	-39 000
	-73 000	-73 099	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 549	-54 523	-53 000
	-54 549	-54 523	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 819	-2 000
Medlemsinformation	0	-595	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-29 375	-27 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 554	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-960	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 880	-47 000
Administration	-12 000	-3 055	-13 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
OBS konto	0	-26 189	0
	-106 000	-121 213	-103 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-22 000	-17 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-6 936	-6 000
	-24 000	-28 936	-23 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-125 000	-124 593	-125 000
Förbättringar	-58 000	-14 437	-58 000
	-183 000	-139 030	-183 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-967 549	-1 091 283	-863 000
RÖRELSERESULTAT	424 451	306 647	526 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-100 000	-122 205	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-577	0
Övriga räntekostnader	0	-12	0
	-100 000	-122 696	-100 000
RESULTAT	324 451	183 951	426 000

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