



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2

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 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 kallvatten.

#### Styrelsen

Tom Andersson	Ordförande
Addi Kadiric	Vice ordförande
Lena Isaksson Drake	Sekreterare
Philip Holm	Kassör
Ulf Helgesson	Fastighetsansvarig
Jens Corneliusson Morberg	Ledamot

Abraham Mellkvist-Roos                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Stig Drake

Sammanställande

Anderas Larsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### 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.

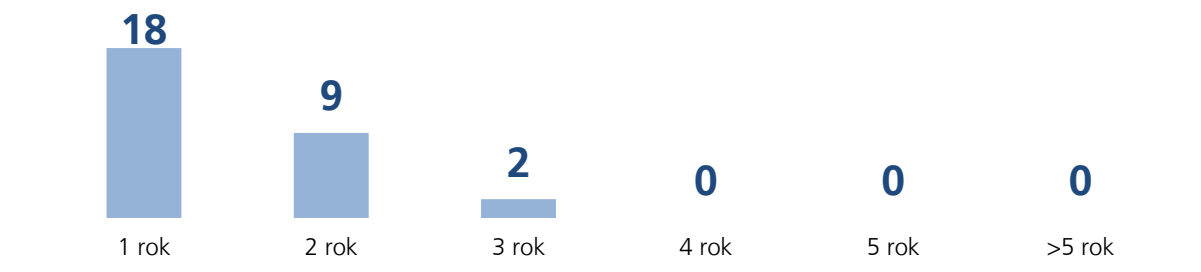
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m<sup>2</sup>, varav 1 568 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 62 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättsugor	2 st
Cykelrum	1 st

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning utav avloppsrör	2020	Spolat samt okulär besiktning av avloppsstammar
OVK-besiktning	2020 - 2021	Besiktigat ventilation och åtgärdat brister i systemet
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
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
OVK-besiktning	2015 - 2022	
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
Byte av ventilationsfläkt Köpmansgatan 2	2021	
Målning samt reparation av fönster	2021 - 2022	
Återställa lägenhetsdörrar till tidstypiskt utseende	2021 - 2022	
Renovering av 2 st portgångar	2022	Ytskikt och belysning
Relining av avlopp	2022 - 2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	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

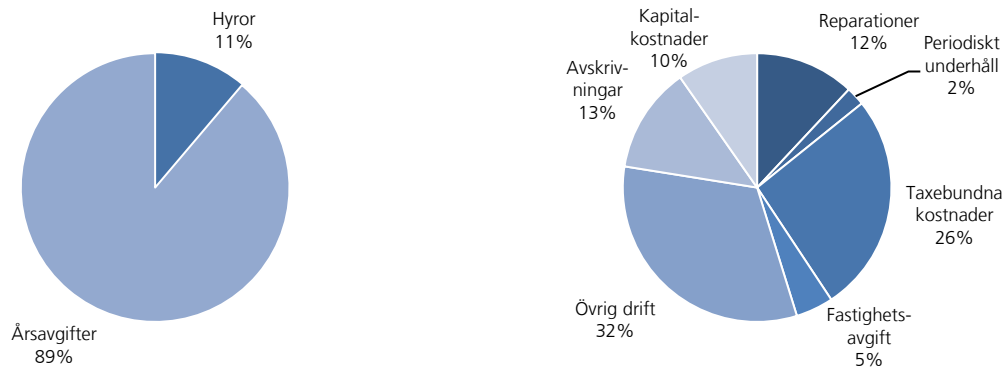
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 837 472</b>	<b>1 645 203</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 396 433	1 397 930
Finansiella intäkter	70	98
Ökning av kortfristiga skulder	27 973	0
	<b>1 424 476</b>	<b>1 398 028</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	950 933	952 253
Finansiella kostnader	118 560	122 794
Ökning av kortfristiga fordringar	28 658	65 582
Minskning av långfristiga skulder	142 960	35 740
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 390
	<b>1 241 111</b>	<b>1 205 759</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 020 838</b>	<b>1 837 472</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>183 365</b>	<b>192 269</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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 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: 43  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	788	794	788	728
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 512	2 470	2 413	2 327
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 004	9 095	9 118	9 118
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	23	27	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	131	127	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	60	3	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	75	54	40
Soliditet (%)	63	63	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	184	-914	194
Nettoomsättning (tkr)	1 392	1 398	1 386	1 287

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 568 m<sup>2</sup> bostäder och 62 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	23 480 318	0	0	23 480 318
Upplåtelseavgifter	4 553 457	0	0	4 553 457
Fond för yttre underhåll	331 554	165 777	0	165 777
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 365 329</b>	<b>165 777</b>	<b>0</b>	<b>28 199 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 404 273	-165 777	183 951	-3 422 447
Årets resultat	169 934	169 934	-183 951	183 951
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 234 339</b>	<b>4 157</b>	<b>0</b>	<b>-3 238 496</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 130 990</b>	<b>169 934</b>	<b>0</b>	<b>24 961 056</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	169 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 238 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 777
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 234 339</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

28 125
<b>-3 206 214</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 391 542	1 397 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 891	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 396 433</b>	<b>1 397 930</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-744 495	-802 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 272	-121 213
Personalkostnader	Not 6	-34 166	-28 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 076	-139 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 009</b>	<b>-1 091 283</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>288 424</b>	<b>306 647</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 560	-122 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 490</b>	<b>-122 696</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>169 934</b>	<b>183 951</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>169 934</b>	<b>183 951</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	37 511 003	37 668 079
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 511 003</b>	<b>37 668 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 511 003</b>	<b>37 668 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 926	13 521
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 048 648	1 849 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 074 574</b>	<b>1 862 550</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		47 100	47 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 100</b>	<b>47 100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 121 674</b>	<b>1 909 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 632 677</b>	<b>39 577 729</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 033 775	28 033 775
Fond för yttre underhåll	Not 11	331 554	165 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 365 329</b>	<b>28 199 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 404 273	-3 422 447
Årets resultat		169 934	183 951
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 234 339</b>	<b>-3 238 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 130 990</b>	<b>24 961 056</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 974 590	8 624 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 974 590</b>	<b>8 624 770</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	142 960	5 635 740
Leverantörsskulder		125 494	106 003
Skatteskulder		110 554	106 276
Övriga skulder		13 509	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	134 579	143 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>527 096</b>	<b>5 991 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 632 677</b>	<b>39 577 729</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200år	200år
Balkong/terrass	200år	200år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 235 825	1 244 839
Hyror lokaler	155 742	153 117
Öresutjämning	-24	-26
	<b>1 391 542</b>	<b>1 397 930</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 891	0
	<b>4 891</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 674	33 742
	Fastighetsskötsel beställning	12 756	3 868
	Snöröjning/sandning	0	1 500
	Städning entreprenad	20 603	68 958
	Städning enligt beställning	35 821	18 025
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 750
	Hissbesiktning	1 890	3 648
	Sophantering	0	3 250
	Gård	5 632	9 678
	Serviceavtal	10 262	10 110
	Förbrukningsmateriel	7 447	4 598
	Fordon	358	562
		<b>120 442</b>	<b>186 689</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	27 177	0
	Tvättstuga	314	0
	Lås	5 369	4 764
	VVS	8 632	3 624
	Ventilation	60 583	0
	Elinstallationer	25 837	5 816
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	55 105
	Hiss	11 121	16 875
	Fönster	7 642	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 750
		<b>146 675</b>	<b>87 934</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	28 125	0
		<b>28 125</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 700	37 099
	Värme	187 563	213 235
	Vatten	51 846	97 065
	Sophämtning/renhållning	48 353	52 461
	Grovsopor	5 138	0
		<b>323 600</b>	<b>399 860</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 833	25 666
	Självrisk	0	8 490
	Kabel-TV	39 788	38 943
		<b>69 621</b>	<b>73 099</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 031</b>	<b>54 523</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>744 495</b>	<b>802 104</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	1 819
	Medlemsinformation	0	595
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Hysesförluster	64 815	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	29 375
	Föreningskostnader	4 415	1 554
	Styrelseomkostnader	78	960
	Fritids- och trivselkostnader	7 474	0
	Förvaltningsarvode	48 628	47 880
	Administration	9 931	3 055
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
	OBS konto	376	26 189
		<b>172 272</b>	<b>121 213</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 000	22 000
	Sociala kostnader	8 166	6 936
		<b>34 166</b>	<b>28 936</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	124 593	124 593
	Förbättringar	32 483	14 437
		<b>157 076</b>	<b>139 030</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 153 997	40 153 997
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 153 997</b>	<b>40 153 997</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 485 918	-2 346 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 076	-139 030
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 642 994</b>	<b>-2 485 918</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 511 003</b>	<b>37 668 079</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 348 000	12 348 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 697 000	22 697 000
	Taxeringsvärde mark	32 562 000	32 562 000
		<b>55 259 000</b>	<b>55 259 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 800 000	53 800 000
	Lokaler	1 459 000	1 459 000
		<b>55 259 000</b>	<b>55 259 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 475	170 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 475</b>	<b>170 475</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-170 475	-170 475
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-170 475</b>	<b>-170 475</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	68 314	52 061
	Klientmedel hos SBC	1 973 738	1 790 372
	Fordringar	6 596	6 596
		<b>2 048 648</b>	<b>1 849 029</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	165 777	243 685
	Reservering enligt stadgar	165 777	165 777
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-243 685
	<b>Vid årets slut</b>	<b>331 554</b>	<b>165 777</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,720 %	5 600 000	5 600 000	Rörligt
	Nordea	0,750 %	4 174 400	4 245 880	2022-08-17
	Nordea	0,750 %	4 343 150	4 414 630	2022-08-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 117 550</b>	<b>14 260 510</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-142 960	-5 635 740	
			<b>13 974 590</b>	<b>8 624 770</b>	

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 572 765	16 572 765



<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	20 000	16 000
	Sociala avgifter	6 284	5 027
	Ränta	14 229	14 977
	Avgifter och hyror	94 066	107 880
		<b>134 579</b>	<b>143 884</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter en besiktning utav status på fönstren i huset, har vi beslutat att vi skall måla om och renovera samtliga fönster i föreningen. Detta arbete kommer att utföras i 3 olika etapper med start våren 2021 med etapp 1 där de fönster som utdömdes till att bara de som var i sämst kondition kommer att bli åtgärdade. Etapp 2 och 3 kommer att utföras vid senare tillfälle, då dessa fönster inte utdömdes till att vara i ett sådant skick att detta ansågs vara akut.

Vi har även i styrelsen fört en dialog om att renovera portgångarna i föreningen, samt/och Eventuellt byta ut portarna till entréerna Köpmansgatan 2, 10 samt till föreningens soprum. Vidare har vi en ambition om att utföra en åtgärd som gör att föreningens befintliga dörrar får ett mer för huset ett tidstypiskt utseende, så att de smälter in i vårt renoverade trapphus. Dessa kosmetiska åtgärder utför vi endast när de mer väsentliga åtgärder så som renovering av fönster och/eventuellt relining av avloppsstammar är utförda.

Vi avser också att någon gång inom en snar framtid byta vårt passagesystem till ett mer modernt och fungerade, men likt de kosmetiska åtgärderna gör vi detta endast om det anses nödvändigt och att det finns utrymme i föreningens budget för detta.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 6/5 2021



Tom Andersson  
Ordförande



Addi Kadiric  
Vice ordförande



Lena Isaksson Drake  
Sekreterare



Philip Holm  
Kassör



Ulf Helgesson  
Fastighetsansvarig



Jens Corneliusson Morberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad 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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

## 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021-05-07  
Örhilings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 240 000	1 235 825	1 240 000
Hyror lokaler	155 000	155 742	152 000
Öresutjämning	0	-24	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 891	0
	<b>1 395 000</b>	<b>1 396 433</b>	<b>1 392 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-25 674	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-12 756	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-30 000	-20 603	-14 000
Städning enligt beställning	-12 000	-35 821	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-120 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-1 890	-8 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Sopphantering	-2 000	0	0
Gård	-5 000	-5 632	-3 000
Serviceavtal	-11 000	-10 262	-11 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 447	-10 000
Fordon	0	-358	0
	<b>-247 000</b>	<b>-120 442</b>	<b>-107 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-106 000
Hyreslägenheter	0	-27 177	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	0
Tvättstuga	0	-314	0
Lås	0	-5 369	0
VVS	0	-8 632	0
Ventilation	0	-60 583	0
Elinstallationer	0	-25 837	0
Hiss	0	-11 121	0
Fönster	0	-7 642	0
	<b>-35 000</b>	<b>-146 675</b>	<b>-106 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-28 125	0
	<b>0</b>	<b>-28 125</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 000	-30 700	-45 000
Värme	-222 000	-187 563	-216 000
Vatten	-98 000	-51 846	-6 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-48 353	-44 000
Grovsopor	0	-5 138	-3 000
	<b>-414 000</b>	<b>-323 600</b>	<b>-314 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-29 833	-33 000
Kabel-TV	-41 000	-39 788	-40 000
	<b>-68 000</b>	<b>-69 621</b>	<b>-73 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-56 031	-54 549
	<b>-55 000</b>	<b>-56 031</b>	<b>-54 549</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 061	-5 000
Hysesförluster	0	-64 815	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-25 625	-27 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 415	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-78	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-7 474	-3 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-48 628	-49 000
Administration	-3 000	-9 931	-12 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
OBS konto	0	-376	0
	<b>-102 000</b>	<b>-172 272</b>	<b>-106 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-18 000	-26 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-8 166	-6 000
	<b>-24 000</b>	<b>-34 166</b>	<b>-24 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-125 000	-124 593	-125 000
Förbättringar	-15 000	-32 483	-58 000
	<b>-140 000</b>	<b>-157 076</b>	<b>-183 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 085 000</b>	<b>-1 108 009</b>	<b>-967 549</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>310 000</b>	<b>288 424</b>	<b>424 451</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Låneräntor	-100 000	-118 531	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	<b>-100 000</b>	<b>-118 490</b>	<b>-100 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>210 000</b>	<b>169 934</b>	<b>324 451</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)