



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Översten inom Kvibergs
Terrass



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass

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 2013 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-19 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 Hinderbanans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,27 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom innergård, sopanläggning och parkeringar.

Styrelsen

Therése Fraenkel	Ordförande
Kicki Eva-Kristin Kåbring	Sekreterare
Katja Wangeskog	Kassör
Ryan Xu-Bin Truong	Ledamot

Boris Kungulovski	Suppleant
Toan To	Suppleant
Ilona Margita Örtengren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Lyrebrant	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Christina Frändberg Andersson
Magnus Lantz
Johan Wangeskog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 741:170	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

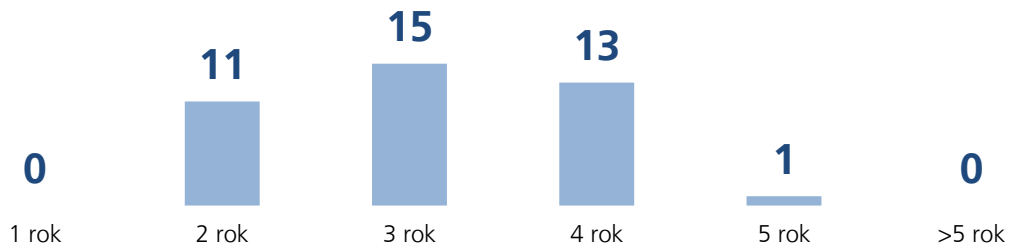
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 549 m², varav 3 329 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarförråd
Tvättstuga
Cykelförråd
Övriga källarutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte trätrall altaner och balkonger	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte inredning hiss	2020	Senarelagt
Ommålning garage	2020	Senarelagt
Stensättning entréer	2020	Senarelagt
Ommålning gemensamma utrymmen	2020	Senarelagt
Tvättning av fasad	2022	
Ommålning trapphus	2022	
Byte dörrstängare	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

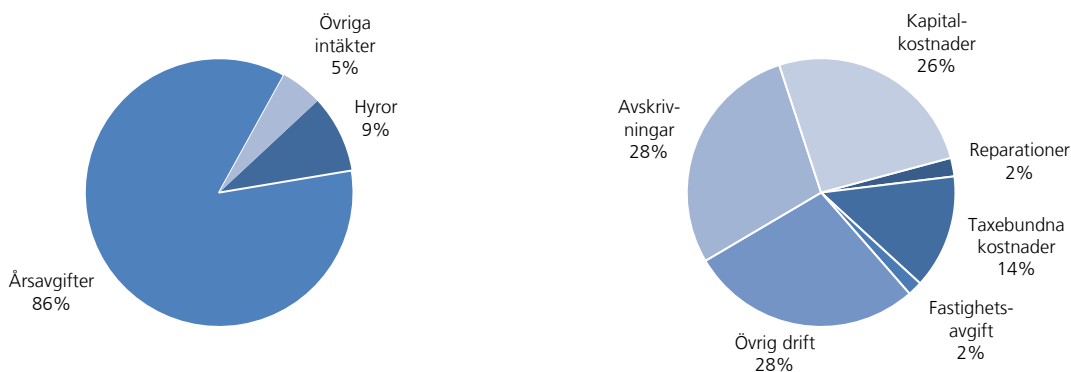
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 553 001	1 458 354
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 475 763	2 551 254
Finansiella intäkter	5	50
Minskning kortfristiga fordringar	3 242	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	206 606
	2 479 010	2 757 910
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 034 658	1 409 146
Finansiella kostnader	574 662	586 807
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 217
Minskning av långfristiga skulder	612 092	612 092
Minskning av kortfristiga skulder	239 788	0
	2 461 199	2 663 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 570 812	1 553 001
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 811	94 647

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

MOTIONER VID FÖRENINGSTÄMMAN

En motion behandlades vid föreningsstämman den 12 maj 2020. Motionen handlade om bullerskydd ut mot Regementsvägen. Motionen avlogs med motiveringen att ansvaret för ytan där det eventuellt skulle vara aktuellt med bullerskydd är kommunens ansvar. Årsmötet gav styrelsen i uppdrag att lyfta frågan med samfälligheten för att utreda denna närmare med kommunen.

SPRICKOR I KAKEL I BADRUM

Sprickorna i badrummen är ännu inte åtgärdade då det uppkommit fler sprickor i fler badrum. Sprickorna ska dokumenteras av styrelsen som därefter tar hjälp av SBC för att komma vidare i åtgärdsarbetet.

STENSÄTTNING UTANFÖR ENTRÉERNA

Arbetet med att återställa stensättningarna fortlöper och styrelsen har initierat kontakt med SBC för hjälp med bland annat att ta in offerter och för att driva frågan vidare huruvida den ojämna stensättningen kan godkännas som byggfel av föreningens byggfelsförsäkring eller inte.

STYRELSEARVODE

Styrelsearvode för år 2020 utgår i enlighet med beslut på föreningsstämman den 12 maj 2020. Arvodet betalas dock ut 2021.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

De av styrelsen utsedda brandskyddsansvariga har under året gjort regelbundna brandskyddskontroller. De brandskyddsansvariga har rapporterat på varje styrelsemöte.

SILVERFISKAR

Föreningen har haft problem med silverfiskar under året i såväl enskilda lägenheter som i gemensamma utrymmen. I de gemensamma utrymmena har styrelsen haft kontakt med Anticimex som satt ut såväl fällor som gift. När det gäller de enskilda lägenheterna har berörd medlem ombetts att kontakta Anticimex för åtgärd.

LÄCKAGE

Flera enskilda lägenheter har drabbats av läckage. Arbete med att åtgärda läckagen har gjorts av Monomeet. Alla läckage är inte åtgärdade. Styrelsen tar hjälp av SBC för att utreda läckagen och vart ansvaret ligger.

ÅRLIG BESIKTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen besikta föreningens hus en gång per år. Besiktningen gjordes av styrelsen den 2 juni 2020. De brister och fel som noterades antecknades och styrelsen har bitt fastighetsköparen att åtgärda dem.

IMD

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el, varm- och kallvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	637	651	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 283	8 467	8 651	9 135
Elkostnad/m ² totalyta	50	66	58	58
Värmekostnad/m ² totalyta	27	42	41	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	19	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	165	171	202
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	235	-77	132	483
Nettoomsättning (tkr)	2 471	2 551	2 553	2 815

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 329 m² bostäder och 220 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	79 929 700	0	0	79 929 700
Fond för yttre underhåll	1 423 933	231 525	-218 138	1 410 546
S:a bundet eget kapital	81 353 633	231 525	-218 138	81 340 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-184 221	-231 525	141 612	-94 308
Årets resultat	234 572	234 572	76 526	-76 526
S:a fritt eget kapital	50 351	3 047	218 138	-170 834
S:a eget kapital	81 403 984	234 572	0	81 169 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	234 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	47 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-231 525</u>
summa balanserat resultat	50 351

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

16 664

67 015

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	2 470 703	2 551 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 060	240
Summa rörelseintäkter		2 475 763	2 551 254
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-784 648	-1 250 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 307	-119 427
Personalkostnader	Not 6	-65 703	-39 034
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-631 876	-631 876
Summa rörelsekostnader		-1 666 534	-2 041 023
RÖRELSERESULTAT		809 229	510 231
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 662	-586 807
Summa finansiella poster		-574 657	-586 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		234 572	-76 526
ÅRETS RESULTAT		234 572	-76 526

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	107 742 787	108 358 262
Inventarier	Not 9	28 702	45 104
Summa materiella anläggningstillgångar		107 771 489	108 403 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 771 489	108 403 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		703	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 586 006	1 572 141
Summa kortfristiga fordringar		1 586 709	1 572 141
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 091	36 091
Summa kassa och bank		36 091	36 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 622 800	1 608 231
SUMMA TILLGÅNGAR		109 394 289	110 011 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 929 700	79 929 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 423 933	1 410 546
Summa bundet eget kapital		81 353 633	81 340 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-184 221	-94 308
Årets resultat		234 572	-76 526
Summa fritt eget kapital		50 351	-170 834
SUMMA EGET KAPITAL		81 403 984	81 169 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 961 240	27 573 332
Summa långfristiga skulder		26 961 240	27 573 332
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	612 092	612 092
Leverantörsskulder		63 305	360 602
Skatteskulder		79 580	76 660
Övriga skulder		0	18 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	274 088	201 277
Summa kortfristiga skulder		1 029 065	1 268 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 394 289	110 011 597

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	125 år	125 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 120 832	2 120 832
Hyror parkering	104 650	102 550
Hyror garage	126 000	126 000
Kallvattenintäkter	12 422	46 398
Varmvattenintäkter	21 954	32 168
Elintäkter	0	123 035
Elintäkter moms	84 855	0
Öresutjämning	-10	30
	2 470 703	2 551 014

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 442	0
Övriga intäkter	618	240
	5 060	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 935	33 870
	Fastighetsskötsel beställning	4 085	875
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 375	8 625
	Städning entreprenad	23 513	47 026
	Städning enligt beställning	0	4 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	70 000
	Hissbesiktning	6 006	5 815
	Bevakning	14 333	13 681
	Gård	240	536
	Serviceavtal	39 444	50 710
	Förbrukningsmateriel	8 287	11 369
	Teleport/hissanläggning	8 541	0
		126 758	247 257
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 305	0
	Tvättstuga	250	9 124
	Entré/trapphus	7 718	0
	Lås	3 561	5 938
	VVS	10 890	5 312
	Elinstallationer	6 813	4 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 204	0
	Hiss	6 969	21 985
	Balkonger/altaner	0	16 563
	Garage/parkering	700	0
		50 410	63 477
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	120 478
	Entré/trapphus	16 664	0
	Elinstallationer	0	97 660
		16 664	218 138
	Taxebundna kostnader		
	El	178 410	232 537
	Värme	94 935	148 896
	Vatten	31 438	67 992
		304 784	449 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 153	41 649
	Samfällighetsavgift	140 587	133 944
	Bredband	57 982	57 526
		245 722	233 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 310	39 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	784 648	1 250 686

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	1 213
	Tele- och datakommunikation	0	569
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	21 731	21 731
	Föreningskostnader	2 944	3 856
	Fritids- och trivselkostnader	423	0
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	141 495	56 644
	Förvaltningsarvoden övriga	3 750	0
	Administration	4 225	3 129
	Konsultarvode	3 901	31 860
		184 307	119 427
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	30 400
	Sociala kostnader	15 703	8 634
		65 703	39 034
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	572 975	572 975
	Förbättringar	42 500	42 500
	Inventarier	16 401	16 401
		631 876	631 876

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 400 000	112 400 000
	Utgående anskaffningsvärde	112 400 000	112 400 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 041 738	-3 426 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-615 475	-615 475
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 657 213	-4 041 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 742 787	108 358 262
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 825 000	40 825 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 727 000	52 727 000
	Taxeringsvärde mark	24 448 000	24 448 000
		77 175 000	77 175 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	1 175 000	1 175 000
		77 175 000	77 175 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 006	82 006
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 006	82 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 902	-20 501
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 401	-16 401
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 303	-36 902
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 703	45 104
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	39 360	55 230
	Momsavräkning	7 483	0
	Klientmedel hos SBC	1 534 721	1 516 911
	Fordringar	4 442	0
		1 586 006	1 572 141

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 410 546	1 235 745
	Reservering enligt stadgar	231 525	174 801
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-218 138	0
	Vid årets slut	1 423 933	1 410 546

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,510 %	9 192 740	9 492 740	2021-03-25
	Swedbank	2,350 %	8 787 449	8 937 449	2026-01-23
	Länsförsäkringar	2,320 %	8 344 668	8 453 216	2021-09-30
	Länsförsäkringar	2,320 %	1 248 475	1 302 019	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 573 332	28 185 424	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-612 092	-612 092	
			26 961 240	27 573 332	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 512 872 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 670 300	32 670 300

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 710	0
	Ränta	25 899	26 503
	Avgifter och hyror	182 479	174 774
		274 088	201 277

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Såsom framgår av händelser under verksamhetsåret kommer styrelsen att arbeta vidare med den ojämna stensättningen, sprickor i kakel i badrum samt läckage.

Enligt föreningens underhållsplan skulle flera arbeten genomföras under år 2020 bland annat ommålning av garage samt ommålning av gemensamma utrymmen. Dessa arbeten är inte genomförda då fokus har legat på andra större arbeten. Styrelsen kommer att föra en diskussion med fastighetsköparen och göra en bedömning om underhållen är nödvändiga att genomföra under det kommande året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Therése Fraenkel
Ordförande

Kicki Eva-Kristin Kåbring
Sekreterare

Katja Wangeskog
Kassör

Ryan Xu-Bin Truong
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Grant Thornton Sweden AB

John Lyrebrant
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rJO7CclVd-BkF7C5eVO
Document	Årsredovisning 2020.pdf
Pages	16
Sent by	Peter Malmberg

Signing parties

Xu-Bin Truong	xubin.truong@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Kicki Kåbring	kixi72@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Therése Fraenkel	therese.fraenkel@juristpanelen.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Katja Wangeskog	kawa@aarsleff.com	Action: Sign	Method: BankID SE
John Lyrebrant	john.lyrebrant@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to kixi72@hotmail.com

2021-03-18 10:39:11 CET,

E-mail invitation sent to john.lyrebrant@se.gt.com

2021-03-18 10:39:11 CET,

E-mail invitation sent to xubin.truong@gmail.com

2021-03-18 10:39:11 CET,

E-mail invitation sent to kawa@aarsleff.com

2021-03-18 10:39:11 CET,

E-mail invitation sent to therese.fraenkel@juristpanelen.se

2021-03-18 10:39:11 CET,

Clicked invitation link Kicki Kåbring

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-18 10:39:38 CET,IP address: 213.113.197.105

Document viewed by Kicki Kåbring

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-18 10:39:39 CET,IP address: 213.113.197.105

Document signed by Kicki Eva-Kristin Kåbring

Birth date: 1972/08/10,2021-03-18 10:49:59 CET,

Clicked invitation link Katja Wangeskog

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.54,2021-03-18 10:51:30 CET,IP address: 155.4.132.223

Document viewed by Katja Wangeskog

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.54,2021-03-18 10:51:32 CET,IP address: 155.4.132.223

Document signed by Katja Sofia Karlsdotter Wangeskog

Birth date: 1977/12/30,2021-03-18 11:01:40 CET,

Clicked invitation link Therése Fraenkel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-03-18 22:25:39 CET,IP address: 84.219.194.217

Document viewed by Therése Fraenkel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-03-18 22:25:40 CET,IP address: 84.219.194.217

Document signed by Maria Therese Fraenkel

Birth date: 1977/02/01,2021-03-18 22:26:11 CET,

Clicked invitation link Xu-Bin Truong

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-19 12:51:06 CET,IP address: 188.151.49.134

Document viewed by Xu-Bin Truong

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-19 12:51:06 CET,IP address: 188.151.49.134

Document signed by RYAN XU-BIN TRUONG

Birth date: 1980/04/08,2021-03-19 12:52:24 CET,

Clicked invitation link John Lyrebrant

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.54,2021-03-19 14:58:00 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by John Lyrebrant

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.54,2021-03-19 14:58:01 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by JOHN LYREBRANT

Birth date: 1983/12/29,2021-03-19 14:58:23 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass
Org.nr. 769619-4013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten inom Kvibergs Terrass 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.

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 revisionssed 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 Översten inom Kvibergs Terrass för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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

Grant Thornton Sweden AB

John Lyrebrant

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	r1e0isxVd-SJ-Cojg4_
Document	RB ISA_Föreningar_2020.pdf
Pages	2
Sent by	Peter Malmberg

Signing parties

John Lyrebrant	john.lyrebrant@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
-----------------------	--------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to john.lyrebrant@se.gt.com
2021-03-18 11:31:03 CET,

Clicked invitation link John Lyrebrant
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36
Edg/89.0.774.48,2021-03-18 12:42:16 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by John Lyrebrant
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36
Edg/89.0.774.48,2021-03-18 12:42:17 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by JOHN LYREBRANT
Birth date: 1983/12/29,2021-03-19 14:59:21 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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