



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 Sängen i Västra Eriksberg

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Hiie Luule Hagberg	Vice ordförande
Björn Mikael Andersson	Ledamot
Ulla Birgitta Johansson	Ledamot
Toni Peter Koutonen	Ledamot

Dawit Holmström	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl Jonas Lennart Hann	Ordinarie Extern	Frejs AB
-------------------------	------------------	----------

Valberedning

Marcus Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

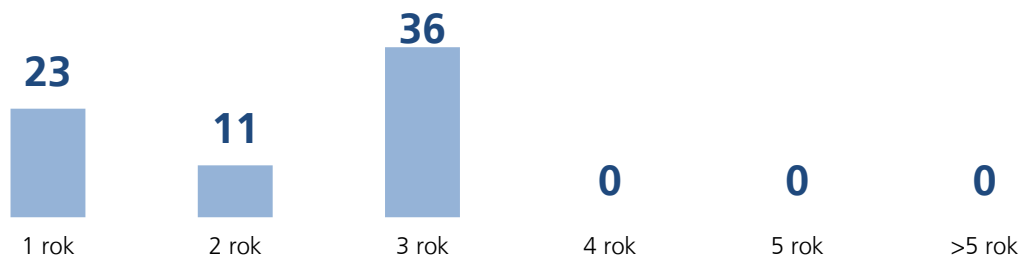
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 4 081 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sannegården 77:2

Kommentar

Föreningen har 2010-09-28
förvärvat fastigheten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Årlig statusbedömning	2019 - 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

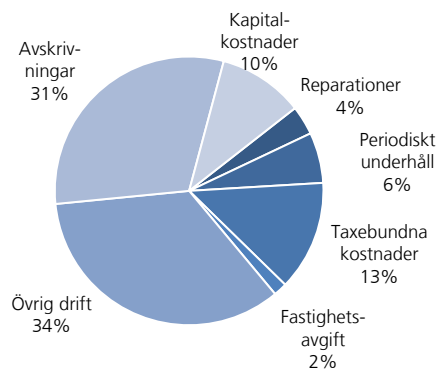
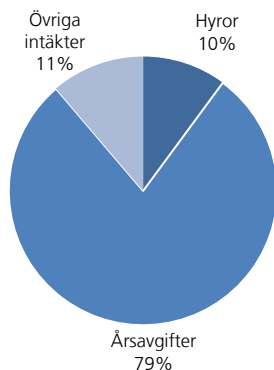
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 535 015	2 895 260
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 101 608	3 040 786
Finansiella intäkter	12	35
Ökning av kortfristiga skulder	0	97 854
	3 101 620	3 138 675
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 779 680	1 665 823
Finansiella kostnader	311 670	301 405
Ökning av kortfristiga fordringar	162 347	4 476
Minskning av långfristiga skulder	527 216	527 216
Minskning av kortfristiga skulder	25 155	0
	2 806 068	2 498 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 830 567	3 535 015
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	295 552	639 755

*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

Styrelsen

- Vi har haft 10 styrelsemöten, som hållits i tur och ordning hos respektive ledamot för att hålla föreningens kostnader nere. På grund av Corona-pandemin, har vi även hållit ett par Zoom-möten och träffats ute på caféer, där vi har kunnat sitta ostört och på behörigt avstånd från varandra.
- Ett utvecklingsamtal med styrelsen ägde rum den 17 januari 2020.
- En av våra ledamöter lämnade styrelsen på grund av tidsbrist.
- Kassörsarbetet har delats på tre ledamöter, vilket vi hoppas bara är en tillfällig lösning. Vissa kostnader som ska delas med Visan, fakturerar vi själva. Styrelsen skickar också ut en första påminnelse till dem som inte betalat sin avi i tid. Dessa tjänster tar SBC annars betalt för.
- Hemsidan har uppdaterats och gjorts mobilvänlig.

Kostnadsfria kurser anordnade av Bostadsrätterna/Handelsbanken/SBC:

- En styrelseledamot deltog i kursen "Dåliga betalare och misskötsamma medlemmar".
- En styrelseledamot deltog i kursen "Underhållsplaner för BRF".
- En styrelseledamot deltog i kursen "Stadgar".
- Två styrelseledamöter deltog i kursen "Så funkar ekonomin".
- Tre styrelseledamöter deltog i Styrelsemässan online.
- En styrelseledamot deltog i kursen om "Råttor".
- En styrelseledamot deltog i en kurs om "Störande grannar och obetalda avier".
- En styrelseledamot deltog digitalt i "Företagsdagen 2020" anordnad av Handelsbanken.

Lägenheterna

- Två lägenheter i 86:an och en lägenhet i 88:an hyrs ut i andrahand.
- Föreningen har ansökt om tvångsförsäljning och betalningsföreläggande avseende en lägenhet genom Kronofogdens försorg.
- Vi upptäckte även att en person hyrde ut sin lägenhet i andra hand, utan att hen fått godkännande från styrelsen. Personen har nu flyttat.
- Nya filter delades ut till samtliga lägenheter.
- På uppdrag av Elitfönster utförde Fönsterservice inspektion av de fönster som anmälts med problem. Fönsterservice konstaterade att det inte handlade om något garantifel, utan "normalt" slitage eller misskötsel av medlemmarna. Fönsterservice utförde en del justeringar, vilket de ville ha betalt för. Fakturan bestreds, då detta arbete inte beställts av respektive förening. I våra stadgar står för övrigt att varje medlem ansvarar själva för underhållet av sina fönster.

Trapphusen

- Trapphusen dekorerats med tomtar m m under juletid. Portkoden byts ut med jämna mellanrum. En brandsyn genomfördes i februari. Fläkten i 86:an har åtgärdats i omgångar. En styrelseledamot har fixat diverse fel på ytterdörrarna.

Garaget

- Vid årets slut står det fyra personer i garagekö.
- Vattenansamlingen i garaget har tidigare felanmälts till JM. En oberoende konsult kontaktades enligt föreskrifterna. Ärendet fortsätter nu att drivas av en jurist, som är väl bevandrad i dessa frågor.

Allmänna utrymmen: Källare/soprum/cykelrum

- Värmepumpen slutade fungera och en ny införskaffades. En del av kostnaden gick på försäkringen.
- En gallergrind med lås har satts upp mellan cykelrum och soprum.
- Cykelinventeringen utfördes i våras.

Gården

- Gran och medlemmarnas skräp forslades bort i januari.
- En murare åtgärdade sprickorna i grillen och lufthål gjordes undertill. Nytt galler för kolet har införskaffats. Alla dessa förbättringar gör att det nu blir ett betydligt bättre "drag" i grillen.
- Kryddor har köpts in och planterats i kryddlådan för allas trevnad.
- Jordförbättring för gårdsväxterna och häckarna har utförts.
- Träd och buskar har beskurits av professionella aborister.

Trivsel- och trädgårdsgruppen

- Vår årliga sommarfest och vår trevliga julfest uteblev på grund av Corona-pandemin.
- Gården/gångarna har dock dekorerats med fina krukor och växter under året samt med julgran och ljusslingor i december.

Andra föreningar

- Vi har haft två gårdsmöten med vår grannförening Brf Visan.
- Vi är medlemmar i Bostadsrätterna, där styrelsen och medlemmarna kan bl.a. få gratis juridisk hjälp och många tips och råd.
- Vi har också en representant med i Platåns Parkeringsförening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 566	7 695	7 824	7 953
Elkostnad/m ² totalyta	29	39	36	38
Värmekostnad/m ² totalyta	36	50	59	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	74	88	99
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	146	44	260
Nettoomsättning (tkr)	2 983	3 028	3 026	3 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 081 m² bostäder.

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	74 995 000	0	0	74 995 000
Upplåtelseavgifter	43 205 000	0	0	43 205 000
Fond för yttre underhåll	2 078 757	122 430	160 547	1 795 780
S:a bundet eget kapital	120 278 757	122 430	160 547	119 995 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-953 040	-122 430	-14 655	-815 955
Årets resultat	82 569	82 569	-145 892	145 892
S:a ansamlad förlust	-870 470	-39 861	-160 547	-670 063
S:a eget kapital	119 408 287	82 569	0	119 325 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-830 610
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 430
summa balanserat resultat	-870 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	183 303
att i ny räkning överförs	-687 168

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	2 982 813	3 027 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 795	13 006
Summa rörelseintäkter		3 101 608	3 040 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 188 821	-962 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 164	-561 706
Personalkostnader	Not 6	-133 694	-141 381
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-927 701	-927 701
Summa rörelsekostnader		-2 707 381	-2 593 524
RÖRELSERESULTAT		394 227	447 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 670	-301 405
Summa finansiella poster		-311 658	-301 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 569	145 892
ÅRETS RESULTAT		82 569	145 892

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	146 974 781	147 902 482
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		146 974 781	147 902 482
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 974 781	147 902 482
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 613	8 472
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 014 970	3 582 211
Summa kortfristiga fordringar		4 048 583	3 590 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 048 583	3 590 683
SUMMA TILLGÅNGAR		151 023 364	151 493 165

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 078 757	1 795 780
Summa bundet eget kapital		120 278 757	119 995 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-953 040	-815 955
Årets resultat		82 569	145 892
Summa fritt eget kapital		-870 470	-670 063
SUMMA EGET KAPITAL		119 408 287	119 325 717
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 317 525	20 451 284
Summa långfristiga skulder		20 317 525	20 451 284
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 558 759	10 952 216
Leverantörsskulder		180 172	216 228
Skatteskulder		98 140	94 920
Övriga skulder		14 300	14 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	446 181	437 851
Summa kortfristiga skulder		11 297 552	11 716 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 023 364	151 493 165

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 439 602	2 439 602
Hyror parkering	5 700	5 700
Hyror garage	307 800	307 603
Kabel-TV intäkter	168 000	168 000
Bredbandsintäkter	15 960	15 960
Vattenintäkter	13 872	13 906
Varmvattenintäkter	31 845	76 974
Öresutjämning	34	36
	2 982 813	3 027 780

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	9 926	11 171
Försäkringsersättning	92 313	0
Övriga intäkter	16 556	1 835
	118 795	13 006

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	35 514	3 044
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 069	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 037	1 285
	Snöröjning/sandning	5 030	6 907
	Gemensamma utrymmen	0	800
	Garage/parkering	500	0
	Gård	2 837	7 622
	Serviceavtal	136 203	132 169
	Förbrukningsmateriel	9 654	7 851
	Brandskydd	7 462	21 975
		251 305	181 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-27 283	0
	Sophantering/återvinning	1 519	0
	Entré/trapphus	0	18 089
	Lås	3 649	3 294
	VVS	0	10 370
	Värmeanläggning/undercentral	2 363	25 085
	Ventilation	83 612	41 934
	Elinstallationer	20 094	2 736
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 584
	Hiss	4 664	0
	Mark/gård/utemiljö	19 373	0
		107 991	117 091
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	183 303	43 538
		183 303	43 538
	Taxebundna kostnader		
	El	117 671	159 177
	Värme	146 834	204 860
	Vatten	129 303	134 937
	Sophämtning/renhållning	767	0
	Grovsopor	4 288	2 967
		398 864	501 941
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 888	40 156
	Samfällighetsavgift	-10 981	30 197
	Bredband	153 472	0
		197 379	70 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 980	48 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 188 821	962 736

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 675	1 819
	Tele- och datakommunikation	37 974	186 011
	Juridiska åtgärder	16 456	7 734
	Inkassering avgift/hyra	1 800	9 019
	Revisionsarvode extern revisor	19 844	18 688
	Föreningskostnader	6 465	3 340
	Styrelseomkostnader	6 813	5 391
	Fritids- och trivselkostnader	1 196	4 133
	Förvaltningsarvode	315 664	310 960
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	3 787	6 242
	Konsultarvode	29 370	1 889
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 620	6 480
		457 164	561 706
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	108 500
	Sociala kostnader	28 694	32 881
		133 694	141 381
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	927 701	927 701
		927 701	927 701

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 700 000	153 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	153 700 000	153 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 797 518	-4 869 817
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 701	-927 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 725 219	-5 797 518
	Planenligt restvärde vid årets slut	146 974 781	147 902 482
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
		140 000 000	140 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
		140 000 000	140 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-12 153
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	48 571	47 196
	Momsavräkning	5 565	0
	Klientmedel hos SBC	3 830 568	3 535 015
	Fordringar	54 888	0
	Fordringar kreditfakturor	75 378	0
		4 014 970	3 582 211

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 795 780	1 673 350
	Reservering enligt stadgar	122 430	122 430
	Reservering enligt stämmobeslut	204 085	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 538	0
	Vid årets slut	2 078 757	1 795 780

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,030 %	10 243 489	10 414 453	2022-01-30
	Handelsbanken	1,000 %	10 207 795	10 384 047	2021-01-30
	Handelsbanken	0,970 %	10 425 000	10 605 000	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		30 876 284	31 403 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 558 759	-10 952 216	
			20 317 525	20 451 284	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 240 204 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	105 000	105 000
	Sociala avgifter	32 991	32 991
	Ränta	34 518	35 369
	Avgifter och hyror	273 672	264 491
		446 181	437 851

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bortforsling av gran och skräp ägde rum i januari.

Minol Mätteknik kommer att installera en utrustning i varje lägenhet för att mäta varmvattnet "trådlöst". Vi får då en exakt avläsning.

Ett taggsystem är på gång att installeras.

Portkoden byts ut vid behov.

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 30,4 2021



Hiie Luule Hagberg
Vice ordförande



Björn Mikael Andersson
Ledamot



Ulla Birgitta Johansson
Ledamot



Toni Peter Koutonen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 - 2021



Karl Jonas Lennart Hann
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg
Org.nr 769622-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 5 maj 2021



Jonas Hann

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se