



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13 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 Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighet. Föreningens andel är 13,7 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser.

Styrelsen

Bukurie Haxhimehmedi	Ledamot
Mustafa Kampory	Ledamot
Yashar Maleky	Ledamot
Monica Anita Nilsson	Ledamot
Helene Agneta Oxelman	Ledamot
Kent Rickard Andersson	Suppleant
Johan Rudolf Magnus Ek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Linné	Ordinarie Extern	Deloitte
--------------	------------------	----------

Valberedning

Gunnel Dokakis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-23. Extra stämma med anledning av behovet av nya medlemmar till styrelsen till nästa årsmöte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

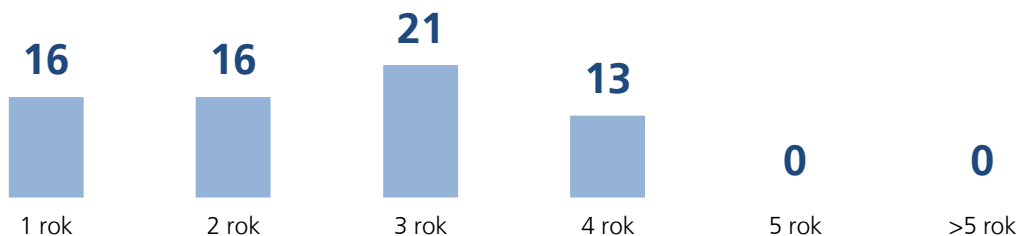
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 619 m², varav 4 469 m² utgör lägenhetsyta och 1 150 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Pizzeria

Yta

70 m²

Löptid

2023-02-28

Gemensamhetsutrymmen

I fastigheten finns extra uthyrningsförråd i källaren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning Primär
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

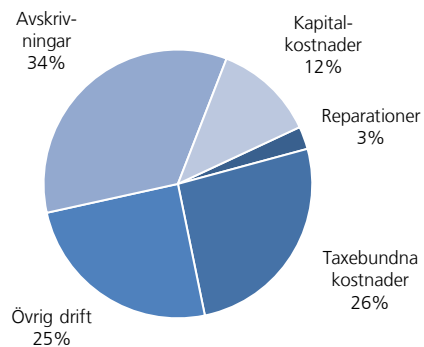
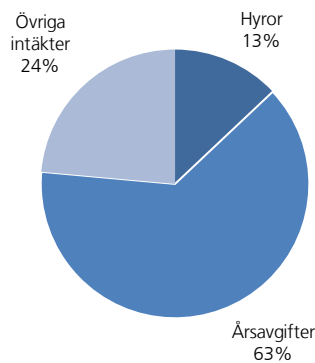
Teknisk förvaltning tillsammans med Brf Balladen som ansvarar för avtalet
SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 052 593	1 568 891
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 856 871	3 678 316
Finansiella intäkter	89	47
Minskning kortfristiga fordringar	36 820	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	86 899
	3 893 779	3 765 262
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 033 460	1 818 672
Finansiella kostnader	450 107	747 822
Ökning av kortfristiga fordringar	0	66 750
Minskning av långfristiga skulder	648 316	648 316
Minskning av kortfristiga skulder	50 518	0
	3 182 401	3 281 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 763 971	2 052 593
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	711 378	483 702

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

JM har bytt alla varmvattenventiler i hela källaren och fått förlängd garanti till 2020-03-06

Föreningen har tillsammans med grannföreningen:

- rensat innergården och cykelförråden på cyklar som saknar ägare
- installerat kameraövervakning i källare, garage och soprum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	502	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	116	118	118	119
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 310	8 455	8 600	8 745
Elkostnad/m ² totalyta	61	54	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	70	59	40	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	20	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	133	145	179
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	-157	-427	-230
Nettoomsättning (tkr)	3 226	3 238	3 000	3 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 469 m² bostäder och 1 150 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	137 470 000	0	0	137 470 000
Fond för yttre underhåll	665 693	156 415	-70 125	579 403
S:a bundet eget kapital	138 135 693	156 415	-70 125	138 049 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 929 759	-156 415	-86 777	-1 686 567
Årets resultat	104 623	104 623	156 902	-156 902
S:a ansamlad förlust	-1 825 136	-51 792	70 125	-1 843 469
S:a eget kapital	136 310 557	104 623	0	136 205 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 623
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 773 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 415
summa balanserat resultat	-1 825 136

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

26 078
-1 799 058

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 225 507	3 237 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	631 363	440 659
Summa rörelseintäkter		3 856 871	3 678 316
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 629 318	-1 449 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 340	-303 367
Personalkostnader	Not 6	-95 802	-65 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 268 770	-1 268 770
Summa rörelsekostnader		-3 302 230	-3 087 442
RÖRELSERESULTAT		554 641	590 874
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 107	-747 822
Summa finansiella poster		-450 018	-747 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 623	-156 902
ÅRETS RESULTAT		104 623	-156 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	171 076 597	172 345 367
Summa materiella anläggningstillgångar	171 076 597	172 345 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	171 076 597	172 345 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 405 254	1 749 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	156 491	136 490
Summa kortfristiga fordringar	2 561 745	1 885 637
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	388 754	390 304
Summa kassa och bank	388 754	390 304
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 950 500	2 275 941
SUMMA TILLGÅNGAR	174 027 097	174 621 309

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 470 000	137 470 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	665 693	579 403
Summa bundet eget kapital		138 135 693	138 049 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 929 759	-1 686 567
Årets resultat		104 623	-156 902
Summa fritt eget kapital		-1 825 136	-1 843 469
SUMMA EGET KAPITAL		136 310 557	136 205 934
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 502 184	12 189 656
Summa långfristiga skulder		24 502 184	12 189 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 633 748	25 594 592
Leverantörsskulder		170 775	229 328
Skatteskulder		61 650	59 480
Övriga skulder		47 010	47 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	301 173	295 308
Summa kortfristiga skulder		13 214 356	26 225 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 027 097	174 621 309

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 448 128	2 448 128
Hyror lokaler	133 835	135 449
Hyror garage	361 950	385 510
Hyror förråd	4 225	0
Bredbandsintäkter	171 072	171 072
Varmvattenintäkter	102 794	97 492
Avgift andrahandsuthyrning	3 488	0
Öresutjämning	16	6
	3 225 507	3 237 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	524 281	389 893
Övriga intäkter	107 082	50 766
	631 363	440 659

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	189 125	199 069
	Fastighetsskötsel beställning	5 875	3 967
	Snöröjning/sandning	17 794	26 895
	Bevakning	14 995	0
	Serviceavtal	147 705	61 771
	Förbrukningsmateriel	0	40 028
	Brandskydd	22 466	15 517
	Fordon	1 000	0
		398 960	347 247
	Reparationer		
	Källare	1 405	0
	Entré/trapphus	5 065	1 175
	Lås	4 574	0
	VVS	29 814	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 363	10 717
	Ventilation	0	2 225
	Elinstallationer	4 689	8 685
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 299
	Hiss	45 715	10 791
	Skador/klotter/skadegörelse	575	0
		100 200	34 892
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	26 078	0
	VVS	0	70 125
		26 078	70 125
	Taxebundna kostnader		
	El	343 393	305 663
	Värme	392 285	332 461
	Vatten	215 932	199 509
	Sophämtning/renhållning	5 132	3 816
	Grovsopor	2 069	198
		958 811	841 646
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 170	39 125
	Samfällighetsavgift	71 890	86 823
	Kabel-TV	1 299	0
		113 359	125 948
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 910	29 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 629 318	1 449 598

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 163	5 513
	Tele- och datakommunikation	174 507	171 672
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 625
	Föreningskostnader	4 756	600
	Förvaltningsarvode	84 504	81 926
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 550
	Administration	11 036	7 508
	Konsultarvode	4 294	10 238
	Föreningsavgifter	300	200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		308 340	303 367
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 900	49 998
	Sociala kostnader	22 902	15 709
		95 802	65 707
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 268 770	1 268 770
		1 268 770	1 268 770

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 700 000	178 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	178 700 000	178 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 354 633	-5 085 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 268 770	-1 268 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 623 403	-6 354 633
	Planenligt restvärde vid årets slut	171 076 597	172 345 367
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 823 000	51 823 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 037 000	80 855 000
	Taxeringsvärde mark	65 154 000	42 119 000
		160 191 000	122 974 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	120 119 000
	Lokaler	3 191 000	2 855 000
		160 191 000	122 974 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	55 736
	Skattekonto	30 038	30 038
	Klientmedel hos SBC	2 375 216	1 662 289
	Fordringar	0	1 086
		2 405 254	1 749 148
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Taxebundna kostnader	156 491	136 490
		156 491	136 490
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	579 403	422 988
	Reservering enligt stadgar	156 415	156 415
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 125	0
	Vid årets slut	665 693	579 403

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	12 189 656	12 393 880	2020-10-30
Handelsbanken	0,610 %	12 740 000	12 950 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,600 %	12 206 276	12 440 368	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		37 135 932	37 784 248	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 633 748	-25 594 592	
		24 502 184	12 189 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 894 352 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 230 000	41 230 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	35 621	50 607
Avgifter och hyror	265 552	244 701
	301 173	295 308

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar tillsammans med Brf Balladen att installera laddstationer för elbilar i garaget.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 4 2020

Bukurie Haxhimehmedi

Bukurie Haxhimehmedi
Ledamot

Mustafa Kampory

Mustafa Kampory
Ledamot

Yashar Maleky

Yashar Maleky
Ledamot

Monica Anita Nilsson

Monica Anita Nilsson
Ledamot

Helene Agneta Oxelman

Helene Agneta Oxelman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 - 2020

Anders Linné

Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg
organisationsnummer 769624-4339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå den 4 maj 2020

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 448 000	2 448 128	2 448 000
Hyror lokaler	131 000	133 835	130 000
Hyror garage	349 000	361 950	383 000
Hyror förråd	16 000	4 225	0
Bredbandsintäkter	171 000	171 072	171 000
Varmvattenintäkter	77 000	102 794	76 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 488	0
Öresutjämnning	0	16	0
Fakturerade kostnader	435 000	524 281	533 000
Övriga intäkter	0	107 082	0
	3 627 000	3 856 871	3 741 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-192 000	-189 125	-187 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-5 875	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-17 794	-25 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Bevakning	0	-14 995	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Serviceavtal	-100 000	-147 705	-65 600
Förbrukningsmateriel	-15 000	0	-10 000
Brandskydd	-19 000	-22 466	-21 000
Fordon	0	-1 000	0
	-361 000	-398 960	-322 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-78 000
Källare	0	-1 405	0
Entré/trapphus	0	-5 065	0
Lås	0	-4 574	0
VVS	0	-29 814	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 363	0
Elinstallationer	0	-4 689	0
Hiss	0	-45 715	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-575	0
	-66 000	-100 200	-78 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-26 078	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	0
	-200 000	-26 078	0
Taxebundna kostnader			
El	-319 000	-343 393	-330 000
Värme	-346 000	-392 285	-500 000
Vatten	-200 000	-215 932	-228 000
Sophämtning/renhållning	-4 000	-5 132	-8 000
Grovsopor	-1 000	-2 069	-1 000
	-870 000	-958 811	-1 067 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-40 170	-69 000
Samfällighetsavgift	-91 000	-71 890	-81 000
Kabel-TV	0	-1 299	0
	-132 000	-113 359	-150 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 910	-31 910	-30 000
	-31 910	-31 910	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-5 163	-6 000
Tele- och datakommunikation	-179 000	-174 507	-179 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 125	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-4 756	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-87 000	-84 504	-83 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	0
Administration	-16 000	-11 036	-20 000
Konsultarvode	0	-4 294	-10 000
Föreningsavgifter	-1 000	-300	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 380	-7 000
	-317 000	-308 340	-328 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-8 000
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Övriga arvoden	0	-6 900	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-22 902	-23 250
	-90 000	-95 802	-97 250
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 269 000	-1 268 770	-1 269 000
	-1 269 000	-1 268 770	-1 269 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 336 910	-3 302 230	-3 341 850
RÖRELSERESULTAT	290 090	554 641	399 150
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Låneräntor	-276 000	-450 100	-525 000
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	-276 000	-450 018	-525 000
RESULTAT	14 090	104 623	-125 850

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