



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 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

Olivia Agnete Malmberg	Ordförande
Niclas Calle Håkan Nilsson	Kassör
Ulla Katarina Bergling	Ledamot
Lars Jerker Olof Hamrén	Ledamot
Bo Niklas Vester	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer och Konsulter
------------------	------------------	-------------------------------

#### Valberedning

Jerker Hamrén

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 122:2	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

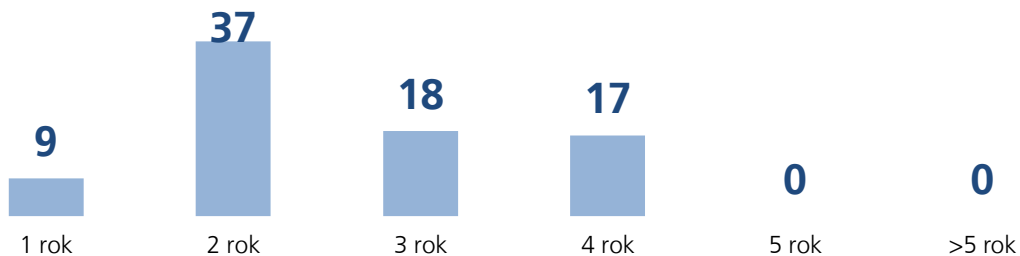
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 242 m<sup>2</sup>, varav 5 242 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt sam 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykel- och barnvagnsförråd

Övernattningslägenhet

Vind- och källarförråd

Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omfogning tegelfasad och takbeläggning	2020	Start mars 2020
Renovering källare	2020	Start januari 2020
Renovering tvättstuga	2021	Preliminär tid
Nya elledningar	2025	Preliminär tid
Hissbyte (helrenovering)	2026	Preliminär tid

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativt och tekniskt	SBC

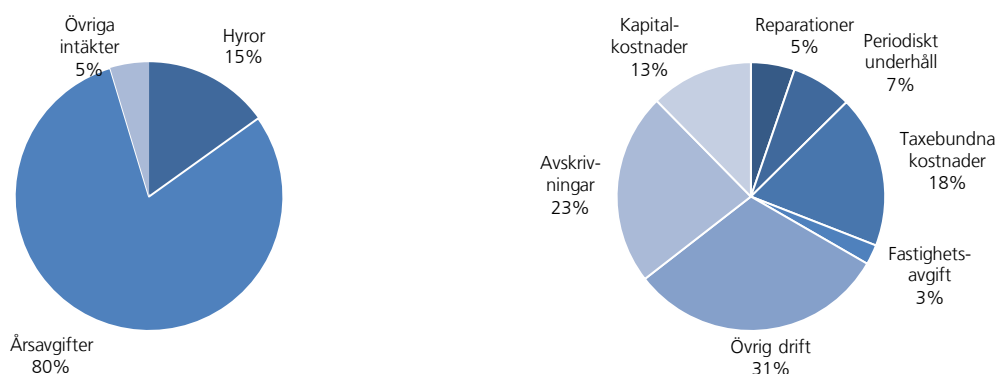
### Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med bra kassaflöde och stor kassa. Under år 2019 har två av föreningens nio hyresrätter ombildats till bostadsrätter, vilket har genererat i stabila intäkter. Dessa medel har nyttjats till att lösa ett av föreningens lån och kommer även finansiera de större planerade underhållsarbetena som kommer att genomföras under år 2020. Under år 2020 har hittills ytterligare en hyresrätt ombildats till bostadsrätt och därmed sålts, ytterligare en lägenhet kommer att ombildas och säljas under år 2020. Detta kommer förbättra föreningens kassaflöde ytterligare.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 414 084</b>	<b>1 144 277</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 944 889	3 997 672
Finansiella intäkter	22 912	32 936
Minskning långa fordringar	143 200	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	134 309
Medlemsinsatser	4 320 000	2 600 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 213
	<b>8 431 001</b>	<b>6 789 130</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 949 390	2 740 530
Finansiella kostnader	565 694	673 792
Ökning av kortfristiga fordringar	157 373	0
Minskning av långfristiga skulder	3 304 524	105 000
Minskning av kortfristiga skulder	56 265	0
	<b>7 033 246</b>	<b>3 519 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 811 839</b>	<b>4 414 084</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 397 755</b>	<b>3 269 807</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 har för styrelsen varit ett år med fokus på stabilisering. Stort fokus och engagemang har lagts på etablering av nya kontakter och arbetssätt enligt de nya avtal som tecknades med SBC under år 2018. Några större underhållsåtgärder har inte varit planerade och inte heller satts igång, istället har underhållsplan uppdaterats i samarbete med SBC och planering för genomförandet av större åtgärder (planerade under år 2020) har gjorts. Styrelsen ser positivt på det arbete som skapats tillsammans med SBC och att teknisk- och administrativ förvaltning nu sköts av en och samma aktör.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99 st  
Tillkommande medlemmar: 15 st  
Avgående medlemmar: 13 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	671	660	637
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	806	966	1 041	1 038
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 246	6 823	6 846	7 192
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	18	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	100	118	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	22	26	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	129	137	178
Soliditet (%)	73	69	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-604	-440	-589	-1 930
Nettoomsättning (tkr)	3 916	3 980	3 979	3 745

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 242 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 945 000	0	3 765 000	61 180 000
Upplåtelseavgifter	15 351 071	0	555 000	14 796 071
Fond för yttre underhåll	2 648 512	258 000	-290 285	2 680 797
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>82 944 583</b>	<b>258 000</b>	<b>4 029 715</b>	<b>78 656 868</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 753 574	-258 000	-150 455	-4 345 119
Årets resultat	-604 308	-604 308	440 740	-440 740
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 357 883</b>	<b>-862 308</b>	<b>290 285</b>	<b>-4 785 859</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>77 586 700</b>	<b>-604 308</b>	<b>4 320 000</b>	<b>73 871 009</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-604 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 495 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 357 882</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	333 589
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 024 293</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 916 453	3 979 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 436	17 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 944 889</b>	<b>3 997 672</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 065 783	-2 340 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 214	-292 719
Personalkostnader	Not 6	-106 741	-106 455
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 025	-1 057 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 005 762</b>	<b>-3 796 857</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-60 873</b>	<b>200 815</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 912	32 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 694	-673 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 782</b>	<b>-640 856</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-603 655</b>	<b>-440 041</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-653	-699
		<b>-653</b>	<b>-699</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-604 308</b>	<b>-440 740</b>



## Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	99 586 755	100 643 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>99 586 755</b>	<b>100 643 780</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	501 200	644 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>501 200</b>	<b>644 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 087 955</b>	<b>101 288 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 722 245	648 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	136 227	6 444
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 858 472</b>	<b>654 734</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 11		
Kortfristiga placeringar	750 000	750 000
	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	118 397	3 767 007
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>118 397</b>	<b>3 767 007</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 726 869</b>	<b>5 171 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>106 814 824</b>	<b>106 459 921</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 296 071	75 976 071
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 648 512	2 680 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 944 583</b>	<b>78 656 868</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 753 574	-4 345 119
Årets resultat		-604 308	-440 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 357 883</b>	<b>-4 785 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 586 700</b>	<b>73 871 009</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 263 774	31 568 298
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 263 774</b>	<b>31 568 298</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 105 000	105 000
Leverantörsskulder		253 469	327 251
Skatteskulder		218 441	212 859
Övriga skulder		-1	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 440	374 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 964 349</b>	<b>1 020 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 814 824</b>	<b>106 459 921</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 164 746	3 121 488
Årsavgifter - bortfall	0	-6 925
Hyror bostäder	483 634	603 830
Hysesbortfall	0	-24 440
Hyror garage/parkering	0	116 550
Hyror parkering	112 201	0
Kabel-TV intäkter	0	99 900
Bredbandsintäkter	129 315	31 950
Överlåtelse	0	9 050
Pantsättning	0	5 887
Avgift andrahandsuthyrning	3 307	0
Gästlägenhet	23 250	22 468
Öresutjämning	0	2
	<b>3 916 453</b>	<b>3 979 760</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	17 158	0
Återbäring försäkringsbolag	7 719	11 470
Övriga intäkter	3 559	6 442
	<b>28 436</b>	<b>17 912</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 396	104 936
	Fastighetsskötsel beställning	25 152	13 164
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 470	0
	Snöröjning/sandning	14 405	5 093
	Städning entreprenad	0	47 689
	Hissbesiktning	3 480	3 371
	Myndighetstillsyn	17 450	0
	Gemensamma utrymmen	2 084	5 891
	Sophantering	5 487	5 392
	Gård	1 393	13 937
	Serviceavtal	31 339	23 310
	Förbrukningsmateriel	16 777	9 369
	Störningsjour och larm	1 250	0
	Brandskydd	33 605	9 879
		<b>179 288</b>	<b>242 030</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	73 911
	Gemensamma utrymmen	0	17 315
	Tvättstuga	2 225	4 725
	Sophantering/återvinning	971	6 584
	Källare	31 148	0
	Entré/trapphus	6 715	24 838
	Lås	19 095	5 657
	VVS	43 685	238
	Ventilation	18 145	0
	Elinstallationer	32 292	11 916
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 658	0
	Hiss	20 001	75 711
	Huskropp utvändigt	0	2 450
	Fönster	30 045	55 940
	Vattenskada	0	105 669
		<b>242 980</b>	<b>384 954</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	242 589
	Hyreslägenheter	196 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	47 696
	VVS	136 714	0
		<b>333 589</b>	<b>290 285</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	98 168	85 074
	Värme	493 129	524 969
	Vatten	150 738	115 551
	Sophämtning/renhållning	94 691	100 149
	Grovsopor	0	25 183
		<b>836 726</b>	<b>850 926</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 581	77 788
	Självrisk	0	53 893
	Tomträttsavgäld	108 800	108 800
	Kabel-TV	168 262	112 334
	Bredband	1 428	112 688
		<b>363 071</b>	<b>465 503</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 129</b>	<b>106 960</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 065 783</b>	<b>2 340 658</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 051	2 231
	Tele- och datakommunikation	7 639	2 283
	Juridiska åtgärder	36 094	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Hysesförluster	120	0
	Övriga förluster	1 061	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 538	13 500
	Föreningskostnader	11 912	1 200
	Styrelseomkostnader	3 659	2 982
	Fritids- och trivselkostnader	0	303
	Förvaltningsarvode	380 114	79 113
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 781
	Administration	14 921	27 868
	Korttidsinventarier	3 990	56 982
	Konsultarvode	290 415	76 288
	Övriga driftskostnader	0	23 763
		<b>776 214</b>	<b>292 719</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	86 700	86 081
	Sociala kostnader	20 040	20 374
		<b>106 741</b>	<b>106 455</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 052 085	1 052 085
	Förbättringar	4 940	4 940
		<b>1 057 025</b>	<b>1 057 025</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	105 702 511	105 702 511	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 702 511</b>	<b>105 702 511</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-5 058 731	-4 001 706	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 057 025	-1 057 025	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 115 756</b>	<b>-5 058 731</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 586 755</b>	<b>100 643 780</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	38 000 000	
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	19 200 000	
		<b>86 000 000</b>	<b>57 200 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	86 000 000	57 200 000	
		<b>86 000 000</b>	<b>57 200 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Kundfordringar 1	0	1 061	
	Skattekonto	28 803	152	
	Klientmedel hos SBC	5 693 442	647 077	
		<b>5 722 245</b>	<b>648 290</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Kabel-TV	56 250	0	
	Ränta	0	0	
	Ränta	79 977	6 444	
		<b>136 227</b>	<b>6 444</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken Räntefond	0	750 000	778 290
		<b>750 000</b>	<b>778 290</b>	<b>750 000</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 680 797	2 549 400
	Reservering enligt stadgar	258 000	164 397
	Reservering enligt stämmobeslut	0	408 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-290 285	-441 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 648 512</b>	<b>2 680 797</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,900 %	5 000 000	5 000 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,900 %	6 762 524	6 762 524	2021-07-30
	Handelsbanken	1,500 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-30
	Handelsbanken	2,740 %	6 606 250	6 711 250	2024-01-30
	Handelsbanken	1,650 %	0	3 199 524	2019-02-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 368 774</b>	<b>31 673 298</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 105 000	-105 000	
			<b>18 263 774</b>	<b>31 568 298</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 843 774 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	46 913 000	46 913 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	92 417	101 401
	Avgifter och hyror	295 023	272 843
		<b>387 440</b>	<b>374 244</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt underhållsplanen påbörjas renovering av källare samt fasad- och takrenovering under Q1 2020. Under januari månad ombildades även en av föreningens sju hyresrätter till bostadsrätt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13/5 2020

  
Olivia Agnete Malmberg  
Ordförande

  
Niclas Calle Håkan Nilsson  
Kassör

  
Ulla Katarina Bergling  
Ledamot

  
Lars Jerker Olof Hamrén  
Ledamot

  
Bo Niklas Vester  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2020

  
Håkan Kjellström  
Extern revisor



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Skäpplandsgatan 13-17  
Org.nr. 769625-6721

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2019.

#### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### ***Uttalanden***

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 31 december 2019 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2019.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### ***Uttalanden***

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

Göteborg den 28 maj 2020

Håkan Kjellström  
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](http://WWW.SBC.SE)