



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skiftesgatan 4

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 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

Madeleine Christine Eliasson	Ordförande
Angelica Jeanette Algehov	Ledamot
Robin Fredrik Bandgren	Ledamot
Edona Binaku	Ledamot
Jenny Sophie Romild	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Thunholm	Ordinarie Extern	Adact
----------------	------------------	-------

Valberedning

Tobias Knutsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 45:11	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme, via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

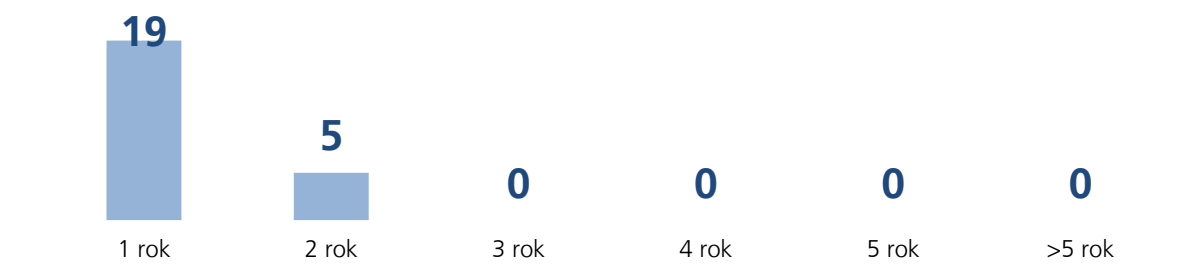
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 958 m², varav 958 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av vind	2021
Takrenovering	2021
Fasadrenovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

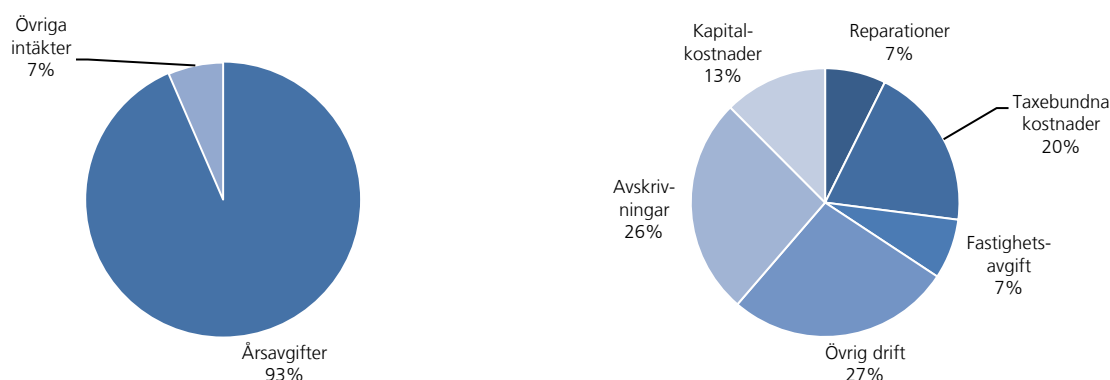
Avtal	Leverantör
fastighetsförvaltning	Esplanad
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	757 781	
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	913 014	923 770
Finansiella intäkter	-824	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	564 227
Ökning av kortfristiga skulder	42 653	59 415
	954 843	1 547 418
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	561 013	493 713
Finansiella kostnader	114 298	208 324
Ökning av kortfristiga fordringar	23 107	0
Minskning av långfristiga skulder	80 600	87 600
	779 018	789 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	933 606	757 781
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 825	757 781

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 skedde inget väsentligt underhållsarbete. Det var heller inget planerat utan styrelsen har i stället valt att fokusera på renovation utav tak samt ombyggnad utav vind som planeras till 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	891	891	853	828
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 684	8 769	8 860	8 951
Elkostnad/m ² totalyta	26	46	33	30
Värmekostnad/m ² totalyta	96	104	116	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	54	43	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	217	228	277
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	-18	-28	-146
Nettoomsättning (tkr)	912	923	882	845

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 958 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	18 681 000	0	0	18 681 000
Upplåtelseavgifter	2 089 000	0	0	2 089 000
Fond för yttre underhåll	338 116	27 900	0	310 216
S:a bundet eget kapital	21 108 116	27 900	0	21 080 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 246 721	-27 900	-18 144	-1 200 677
Årets resultat	-3 004	-3 004	18 144	-18 144
S:a ansamlad förlust	-1 249 725	-30 904	0	-1 218 821
S:a eget kapital	19 858 391	-3 004	0	19 861 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 004
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 218 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 900
summa balanserat resultat	-1 249 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 249 725
----------------------------------	-------------------

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	912 474	923 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	540
Summa rörelseintäkter		913 014	923 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-510 545	-414 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 468	-48 206
Personalkostnader	Not 6	0	-30 555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 883	-239 883
Summa rörelsekostnader		-800 896	-733 596
RÖRELSERESULTAT		112 118	190 174
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-824	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 298	-208 324
Summa finansiella poster		-115 122	-208 318
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 004	-18 144
ÅRETS RESULTAT		-3 004	-18 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	27 470 308	27 710 191
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 470 308	27 710 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 470 308	27 710 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 096	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	963 858	757 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 169	26 394
Summa kortfristiga fordringar		983 123	784 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		983 123	784 191
SUMMA TILLGÅNGAR		28 453 431	28 494 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 770 000	20 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	338 116	310 216
Summa bundet eget kapital		21 108 116	21 080 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 246 721	-1 200 677
Årets resultat		-3 004	-18 144
Summa fritt eget kapital		-1 249 725	-1 218 821
SUMMA EGET KAPITAL		19 858 391	19 861 395
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 319 700	8 400 300
Summa långfristiga skulder		8 319 700	8 400 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 732	38 211
Skatteskulder		67 344	33 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 264	161 428
Summa kortfristiga skulder		275 340	232 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 453 431	28 494 382

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	10 - 50 år
Markanläggning	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	853 603	853 442
Bredbandsintäkter	57 600	57 600
Överlåtelse	0	1 138
Pantsättning	0	910
Avgift andrahandsuthyrning	1 327	10 183
Öresutjämning	-56	-44
	912 474	923 230

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	540	540
	540	540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 464	54 780
	Fastighetsskötsel beställning	2 876	2 863
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 875	725
	Snöröjning/sandning	2 746	4 970
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gård	1 288	0
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	0	3 753
	Störningsjour och larm	0	1 250
		82 124	69 591
	Reparationer		
	Tvättstuga	53 829	12 246
	Entré/trapphus	0	9 251
	Lås	1 558	2 482
	VVS	12 140	2 598
	Elinstallationer	0	12 832
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 049
	Hiss	0	3 445
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 699
		67 527	52 602
	Taxebundna kostnader		
	El	25 335	44 151
	Värme	91 607	99 773
	Vatten	43 885	51 880
	Sophämtning/renhållning	19 492	26 544
		180 319	222 348
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 241	14 596
	Kabel-TV	18 390	-18 390
	Bredband	73 560	73 245
		114 191	69 451
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 384	960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	510 545	414 952
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 206
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	10 000
	Föreningskostnader	438	500
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	29 400	29 400
	Administration	1 530	7 100
		50 468	48 206

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	23 250
	Sociala kostnader	0	7 305
		0	30 555
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	223 565	223 565
	Förbättringar	9 099	9 099
	Markanläggning	7 219	7 219
		239 883	239 883
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 172 317	29 172 317
	Utgående anskaffningsvärde	29 172 317	29 172 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 462 126	-1 222 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 883	-239 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 702 009	-1 462 126
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 470 308	27 710 191
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 379 762	6 379 762
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		18 600 000	18 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 600 000	18 600 000
		18 600 000	18 600 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 524	40 524
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 524	40 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 524	-40 524
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 524	-40 524
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 252	16
	Klientmedel hos SBC	933 606	757 781
		963 858	757 797

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	10 169	8 004
	Kabel-TV	0	18 390
		10 169	26 394

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	310 216	282 316
	Reservering enligt stadgar	27 900	27 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	338 116	310 216

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,500 %	2 503 200	2 562 800	2022-03-28
SEB	0,550 %	2 416 000	2 437 000	2021-01-28
SEB	1,090 %	2 500 000	2 500 000	2021-03-28
SEB	1,170 %	452 500	452 500	2022-02-28
SEB	1,090 %	448 000	448 000	2021-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 319 700	8 400 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 319 700	8 400 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 881 700 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 780 000	8 780 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	4 189	7 302
Värme	12 005	13 059
Vatten	10 799	10 769
Sophämtning	5 175	5 483
Extern revisor	9 500	9 500
Arvoden	23 250	23 250
Sociala avgifter	7 305	7 305
Ränta	897	1 400
Avgifter och hyror	100 144	83 360
	173 264	161 428

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att sälja av vinden under 2021 och på så sätt finansiera renovation utav tak och fasad.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 5 2021

Madeleine Christine Eliasson
Ordförande



Angelica Jeanette Algehov
Ledamot



Robin Fredrik Bandgren
Ledamot



Edona Binaku
Ledamot



Jenny Sophie Romild
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021



Björn Thunholm
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skiftesgatan 4
Org.nr. 769623-7945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 för år 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 31 december 2020 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Skiftesgatan 4 för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/5 2021



Björn Thunholm
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	853 000	853 603	853 000
Bredbandsintäkter	57 000	57 600	57 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 327	0
Öresutjämning	0	-56	0
Övriga intäkter	0	540	0
	910 000	913 014	910 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-61 464	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-2 876	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-1 875	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-2 746	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-10 625	0
Gård	-1 000	-1 288	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-1 250	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	-77 000	-82 124	-74 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-28 000	0	-16 000
Tvättstuga	0	-53 829	0
Lås	0	-1 558	0
VVS	0	-12 140	0
	-28 000	-67 527	-16 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-25 335	-40 000
Värme	-104 000	-91 607	-112 000
Vatten	-52 000	-43 885	-42 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-19 492	-22 000
	-230 000	-180 319	-216 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-16 000	-22 241	-23 000
Kabel-TV	0	-18 390	0
Bredband	-77 000	-73 560	-77 000
	-93 000	-114 191	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-34 296	-33 096
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-32 088	0
	-34 000	-66 384	-33 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 625	-10 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-31 000	-29 400	-31 000
Administration	-9 000	-1 530	-10 000
	-54 000	-50 468	-53 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-23 000	0	-22 500
Arbetsgivaravgifter	-7 000	0	-7 000
	-30 000	0	-29 500

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-224 000	-223 565	-223 560
Förbättringar	-10 000	-9 099	-9 099
Markanläggning	-8 000	-7 219	-7 300
	-242 000	-239 883	-239 959
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-788 000	-800 896	-761 555
RÖRELSERESULTAT	122 000	112 118	148 445
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	-824	0
Låneräntor	-202 000	-114 298	-201 005
	-202 000	-115 122	-201 005
RESULTAT	-80 000	-3 004	-52 560

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