



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 Skokloster Sjutton

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 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|---------|
| Linda Sofia Christina Björnehaag | Ledamot |
| Rikard Eklund | Ledamot |
| Fia Lillian Linnea Gude Gleby | Ledamot |
| Mitar Marjanovic | Ledamot |
| Paul-Arne Wanderydz | Ledamot |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Sofie Charlotte Ann Bergström | Suppleant |
| Johan Mikael Bolander | Suppleant |
| Henrik Andreas Lindahl | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|--------------|------------------|
| Märta Mollen | Ordinarie Intern |
|--------------|------------------|

Valberedning

Magnus Emanuelsson
Pontus Kerstis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| LORENSBERG 33:26 | 1987 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

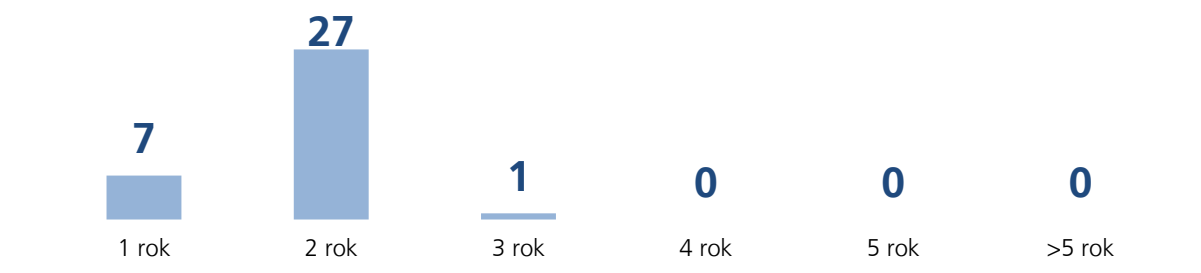
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 166 m², varav 2 070 m² utgör lägenhetsyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Psykolog | 15 m ² | Bostadsrättslokal |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|------------------------------------|
| Gemensamhetslokal | Används vid årsmöten och städdagar |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------------|-------------|---|
| Installation av ståldörrar | 2018 | Äldre trädörrar byts mot nya ståldörrar i källare och trapphus |
| Ny tvättmaskin | 2017 | |
| Relining | 2017 | |
| Byte samtliga ventilationsgaller | 2014 | |
| Omläggning tak | 2014 | Hela taket, nya rännor, uppgradering taksäkerhet och snörasskydd |
| Putsning målning gårdsfasad | 2014 | |
| Nya rännor | 2014 | Kopparsims, hängrännor och stuprör |
| Elslingor för is i stuprör | 2014 | |
| Omfogning tegelfasad | 2014 | Östfasaden, "lillfasaden" |
| Balkongbygge | 2013 | |
| Renovering av gården | 2013 | Bygge av träplank mot grannfastighet |
| Uppgradering fjärrvärmeanläggning | 2013 | |
| Renovering av vattenledning | 2013 | |
| Nytt porttelefonisystem | 2012 | Bildskärmar i lägenheterna samt kamera i entréerna |
| Ny tvättmaskin | 2012 | |
| Hissrenovering | 2012 | Service av apparatskåp, byte av reläer och kretskort |
| Nytt portkods-system | 2012 | Nytt system med elektroniska nyckelbrickor |
| Snörasskydd på taket | 2011 | |
| Fönsterrenovering | 2011 - 2015 | Totalrenovering av befintliga fönster |
| Omfogning av skorstenarna | 2011 | |
| Stamspolning | 2010 | Köks- och badrumsstammarna |
| Renovering av gården | 2009 | Stensättning samt nytt staket |
| Energideklaration | 2009 | |
| OVK-kontroll | 2009 | |
| Byte till säkerhetsdörrar | 2005 | Lägenhetsdörrarna |
| Målning av trapphus | 2005 - 2006 | |
| Renovering av balkonger | 2003 | Förhöjning av balkongräcken till dagens standard samt golvjutning utförd. |
| Målning av fönster | 2001 | |
| Nya maskiner tvättstugan | 2001 - 2004 | Torktumlare samt tvättmaskin |
| Nytt gårdsbjälklag | 1999 | |
| Elstambyte | 1995 | |
| Rörstambyte | 1995 - 2005 | Alla kökstammar. Badrumsstammar renoveras löpande. |
| Hissrenovering | 1995 | |
| Omläggning av tak | 1995 | |
| Omputsning av fasad mot gården | 1995 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering Tvättstuga | 2022 | |
| Omläggning värmeledningar | 2022 | |
| Renovering vinds- och källarförråd | 2023 | Befintliga träförråd byts mot burar |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Kabel-TV och Internet leverantör | Comhem |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning | Milas Städservice AB |
| Hissarna | Kone Hiss AB |
| Vinterväghållning | Park- och naturförvaltningen |
| Fastighetservice | Hallbergs Fastighetservice |

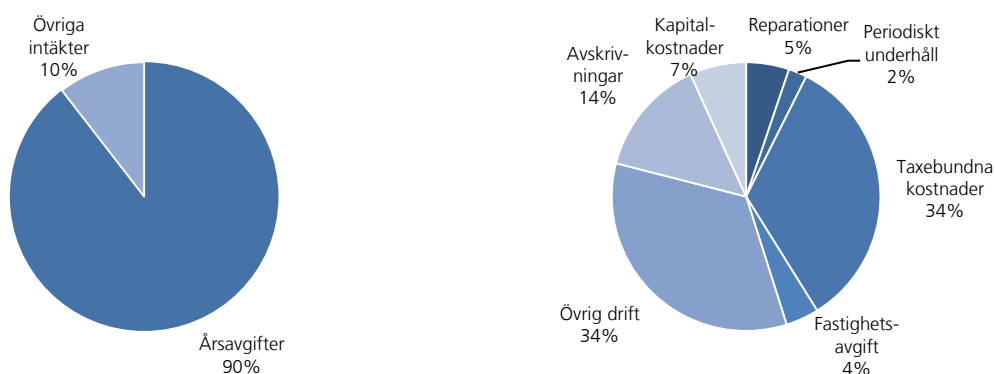
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 763 869 | 1 226 355 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 398 892 | 1 375 475 |
| Finansiella intäkter | 30 | 29 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 124 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 455 402 |
| | 1 398 922 | 1 831 030 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 158 124 | 2 093 469 |
| Finansiella kostnader | 99 212 | 104 045 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 5 752 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 15 750 | 96 002 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 122 581 | 0 |
| | 1 401 420 | 2 293 516 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 761 371 | 763 869 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -2 498 | -462 486 |

*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

1 överlåtelse inträffade under räkenskapsåret

Genomförd OVK-besiktning

Genomförd energideklaration

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 578 | 561 | 545 | 530 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 061 | 3 068 | 3 113 | 2 431 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 7 | 6 | 6 | 6 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 160 | 173 | 165 | 141 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 29 | 27 | 30 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 46 | 48 | 62 | 48 |
| Soliditet (%) | 45 | 44 | 50 | 58 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -65 | -1 044 | -1 097 | -149 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 393 | 1 345 | 1 294 | 1 148 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 070 m² bostäder och 96 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 | 7 976 364 | 0 | 0 | 7 976 364 |
| Upplåtelseavgifter | 1 378 636 | 0 | 0 | 1 378 636 |
| Kapitaltillskott | 1 215 067 | 0 | 0 | 1 215 067 |
| Fond för yttre underhåll | 234 000 | 234 000 | -246 902 | 246 902 |
| S:a bundet eget kapital | 10 804 067 | 234 000 | -246 902 | 10 816 969 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -5 140 203 | -234 000 | -796 768 | -4 109 435 |
| Årets resultat | -65 449 | -65 449 | 1 043 670 | -1 043 670 |
| S:a ansamlad förlust | -5 205 652 | -299 449 | 246 902 | -5 153 105 |
| S:a eget kapital | 5 598 414 | -65 449 | 0 | 5 663 863 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -65 449 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 906 203 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -234 000 |
| summa balanserat resultat | -5 205 652 |

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

| |
|-------------------|
| 32 826 |
| -5 172 826 |

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 | 1 393 028 | 1 345 039 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 864 | 30 436 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 398 892 | 1 375 475 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -927 591 | -1 856 347 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -105 145 | -105 792 |
| Personalkostnader | Not 6 | -125 388 | -131 330 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -207 035 | -221 660 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 365 159 | -2 315 129 |
| RÖRELSERESULTAT | | 33 733 | -939 654 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 30 | 29 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -99 212 | -104 045 |
| Summa finansiella poster | | -99 182 | -104 016 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -65 449 | -1 043 670 |
| ÅRETS RESULTAT | | -65 449 | -1 043 670 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 11 734 262 | 11 941 297 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 11 734 262 | 11 941 297 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 2 100 | 2 100 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 100 | 2 100 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 11 736 362 | 11 943 397 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 806 204 | 802 950 |
| Summa kortfristiga fordringar | 806 204 | 802 950 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 806 204 | 802 950 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 12 542 567 | 12 746 347 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 355 000 | 9 355 000 |
| Kapitaltillskott | | 1 215 067 | 1 215 067 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 234 000 | 246 902 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 804 067 | 10 816 969 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 140 203 | -4 109 435 |
| Årets resultat | | -65 449 | -1 043 670 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 205 652 | -5 153 105 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 598 414 | 5 663 863 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 420 500 | 1 189 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 420 500 | 1 189 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 209 856 | 5 456 606 |
| Leverantörsskulder | | 81 857 | 279 833 |
| Skatteskulder | | 7 820 | 3 783 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 224 119 | 152 761 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 523 652 | 5 892 983 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 542 567 | 12 746 347 |

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 | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 67 år | 67 år |
| Port/säkerhetsdörr | 25 år | 25 år |
| Stambyte | 40 år | 40 år |
| Balkong/terrass | 20 år | 20 år |
| Porttelefon | 10 år | 10 år |
| Fönster | 20 år | 20 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 205 374 | 1 170 524 |
| Årsavgifter - lokaler | 46 817 | 45 454 |
| Vattenintäkter | 11 811 | 10 213 |
| Elintäkter | 707 | 996 |
| Värmeintäkter | 120 411 | 117 822 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 7 924 | 0 |
| Öresutjämning | -15 | 30 |
| | 1 393 028 | 1 345 039 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 1 918 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 3 946 | 5 544 |
| Övriga intäkter | 0 | 24 892 |
| | 5 864 | 30 436 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 82 155 | 0 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 36 541 | 42 591 |
| | Städning entreprenad | 30 000 | 30 000 |
| | Sotning | 0 | 759 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 14 381 | 0 |
| | Hissbesiktning | 3 569 | 3 434 |
| | Myndighetstillsyn | 10 000 | 0 |
| | Gård | 3 541 | 8 823 |
| | Serviceavtal | 9 311 | 16 081 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 660 | 2 835 |
| | Brandskydd | 0 | 21 975 |
| | | 192 159 | 126 498 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 3 950 | 21 676 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 15 356 |
| | Tvättstuga | 4 008 | 4 190 |
| | Källare | 0 | 3 409 |
| | Entré/trapphus | 613 | 1 306 |
| | Lås | 15 535 | 2 988 |
| | VVS | 0 | 13 476 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 30 114 |
| | Elinstallationer | 10 693 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 1 275 |
| | Hiss | 4 958 | 9 587 |
| | Fönster | 12 500 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 5 542 | 20 351 |
| | Vattenskada | 18 491 | 0 |
| | | 76 290 | 123 728 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 260 114 |
| | VVS | 0 | 676 670 |
| | Fönster | 32 826 | 0 |
| | | 32 826 | 936 784 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 15 529 | 13 442 |
| | Värme | 346 032 | 374 088 |
| | Vatten | 57 048 | 61 850 |
| | Sophämtning/renhållning | 75 331 | 55 778 |
| | | 493 940 | 505 158 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 46 000 | 83 472 |
| | Kabel-TV | 27 682 | 27 072 |
| | | 73 682 | 110 544 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 58 695 | 53 635 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 927 591 | 1 856 347 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 306 | 2 757 |
| | Medlemsinformation | 0 | 139 |
| | Tele- och datakommunikation | 2 236 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 425 |
| | Föreningskostnader | 1 719 | 2 900 |
| | Styrelseomkostnader | 2 523 | 3 291 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 698 | 8 124 |
| | Förvaltningsarvode | 55 052 | 53 390 |
| | Administration | 6 357 | 8 324 |
| | Konsultarvode | 26 225 | 21 363 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 180 | 5 080 |
| | | 105 145 | 105 792 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 96 800 | 100 554 |
| | Kostnadsersättningar | 360 | 213 |
| | Sociala kostnader | 28 228 | 30 563 |
| | | 125 388 | 131 330 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 50 114 | 50 114 |
| | Förbättringar | 156 921 | 171 546 |
| | | 207 035 | 221 660 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 15 074 676 | 15 074 676 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 15 074 676 | 15 074 676 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 133 379 | -2 911 720 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -207 035 | -221 660 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 340 414 | -3 133 379 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 11 734 262 | 11 941 297 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 4 009 090 | 4 009 090 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 213 000 | 19 028 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 43 437 000 | 35 256 000 |
| | | 65 650 000 | 54 284 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 64 600 000 | 53 600 000 |
| | Lokaler | 1 050 000 | 684 000 |
| | | 65 650 000 | 54 284 000 |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 100 | 2 100 |
| | | 2 100 | 2 100 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 44 833 | 39 081 |
| | Klientmedel hos SBC | 761 371 | 763 869 |
| | | 806 204 | 802 950 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 246 902 | 957 353 |
| | Reservering enligt stadgar | 234 000 | 234 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -246 902 | -944 451 |
| | Vid årets slut | 234 000 | 246 902 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,040 % | 300 000 | 300 000 | 2020-01-20 |
| Handelsbanken | 0,010 % | 363 856 | 363 856 | 2020-01-30 |
| Handelsbanken | 1,430 % | 882 000 | 891 000 | 2020-10-30 |
| Handelsbanken | 1,790 % | 295 500 | 298 500 | 2023-04-30 |
| Handelsbanken | 0,990 % | 340 000 | 340 000 | 2020-01-03 |
| Handelsbanken | 1,320 % | 1 125 000 | 1 125 000 | 2024-09-30 |
| Handelsbanken | 1,040 % | 1 195 000 | 1 195 000 | 2020-01-20 |
| Handelsbanken | 1,430 % | 629 000 | 632 750 | 2020-03-30 |
| Handelsbanken | 0,990 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2020-03-04 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 6 630 356 | 6 646 106 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 209 856 | -5 456 606 | |
| | | 1 420 500 | 1 189 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 482 636 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 | 6 744 000 | 6 744 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 36 890 | 33 091 |
| Sociala avgifter | 11 591 | 10 088 |
| Ränta | 11 905 | 15 551 |
| Avgifter och hyror | 117 733 | 94 031 |
| Försäkring | 46 000 | 0 |
| | 224 119 | 152 761 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6/5 2020



Linda Sofia Christina Björnehaag
Ledamot



Rikard Eklund
Ledamot



Fia Lillian Linnea Gude Gleby
Ledamot



Mitar Marjanovic
Ledamot



Paul-Arne Wanderydz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020



Märta Mollen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Föreningens namn: Bostadsrättsföreningen Skokloster Sjutton

Organisationsnummer: 716443-9908

Jag har granskat årsredovisningen och bokföreningen samt styrelsens förvaltning i Brf Skokloster Sjutton för räkenskapsåret 1/1 – 31/12, 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet uttala mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Uttalanden

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, bokföringen eller för övrigt i fråga om föreningens förvaltande, föreslår jag föreningsstämman följande:

- Att fastställa årsredovisningens balans- och resultaträkning för föreningen
- Att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för det räkenskapsår som redovisningen omfattar
- Att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Göteborg, 2020-05-04



Märta Mollén

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 205 000 | 1 205 374 | 1 205 000 |
| Årsavgifter - lokaler | 46 000 | 46 817 | 45 000 |
| Vattenintäkter | 0 | 11 811 | 0 |
| Vatten-/värmeintäkter | 117 000 | 0 | 115 000 |
| Elintäkter | 0 | 707 | 0 |
| Värmeintäkter | 0 | 120 411 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 7 924 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -15 | 0 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 1 918 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 3 946 | 0 |
| | 1 368 000 | 1 398 892 | 1 365 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -58 000 | -82 155 | 0 |
| Fastighetskötsel beställning | -20 000 | -36 541 | -50 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -1 000 | 0 | 0 |
| Städning entreprenad | -31 000 | -30 000 | -31 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -14 381 | 0 |
| Hissbesiktning | -3 500 | -3 569 | -4 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -10 000 | -19 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -1 000 |
| Sopphantering | 0 | 0 | -1 000 |
| Gård | -1 000 | -3 541 | -1 000 |
| Serviceavtal | -7 100 | -9 311 | -19 000 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -2 660 | -4 000 |
| Brandskydd | 0 | 0 | -7 000 |
| | -124 600 | -192 159 | -137 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -120 000 | -3 950 | -125 000 |
| Tvättstuga | 0 | -4 008 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -613 | 0 |
| Lås | 0 | -15 535 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -10 693 | 0 |
| Hiss | 0 | -4 958 | 0 |
| Fönster | 0 | -12 500 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -5 542 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -18 491 | 0 |
| | -120 000 | -76 290 | -125 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| VVS | 0 | 0 | -44 000 |
| Fönster | 0 | -32 826 | 0 |
| | 0 | -32 826 | -44 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -14 000 | -15 529 | -14 000 |
| Värme | -380 000 | -346 032 | -398 000 |
| Vatten | -62 000 | -57 048 | -70 000 |
| Sophämtning/renhållning | -59 800 | -75 331 | -61 000 |
| | -515 800 | -493 940 | -543 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -41 000 | 0 | -41 000 |
| Kabel-TV | -28 000 | -27 682 | -27 000 |
| | -69 000 | -27 682 | -68 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -58 900 | -58 695 | -58 876 |
| | -58 900 | -58 695 | -58 876 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -306 | -3 000 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | -2 236 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | -850 | -850 | 0 |
| Föreningskostnader | 0 | -1 719 | -3 000 |
| Styrelseomkostnader | -300 | -2 523 | -6 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -8 000 | -4 698 | -6 000 |
| Förvaltningsarvode | -57 000 | -55 052 | -55 000 |
| Administration | -8 000 | -6 357 | -6 000 |
| Konsultarvode | 0 | -26 225 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | 0 | -1 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 100 | -5 180 | -5 000 |
| | -80 250 | -105 145 | -85 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -94 600 | -94 800 | -35 000 |
| Övriga arvoden | 0 | -2 000 | 0 |
| Bilersättning skattefri | -400 | -360 | -1 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -27 800 | -28 228 | -11 000 |
| | -122 800 | -125 388 | -47 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -51 000 | -50 114 | -50 000 |
| Förbättringar | -157 000 | -156 921 | -172 000 |
| | -208 000 | -207 035 | -222 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 299 350 | -1 319 159 | -1 329 876 |
| RÖRELSERESULTAT | 68 650 | 79 733 | 35 124 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 30 | 0 |
| Låneräntor | -105 000 | -99 212 | -102 000 |
| | -105 000 | -99 182 | -102 000 |
| RESULTAT | -36 350 | -19 449 | -66 876 |

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