



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 S:t Primus

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 2007 och 2030.
- 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.
- 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 1999-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skälet. Föreningens andel är 5,22 procent. Samfälligheten förvaltar innergården.

Styrelsen

Göran Gunnar Arvidsson	Ledamot
Anna-Karin Gustavsson	Ledamot
Anna Eva Ulrika Risedal	Ledamot

Staffan Dempe	Suppleant
Anna Märta Sofia Ternell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Johansson	Ordinarie Extern	Frejs Revisionsbyrå
---------------	------------------	---------------------

Valberedning

Ted Deminger
Sylvi Francis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 16:17	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

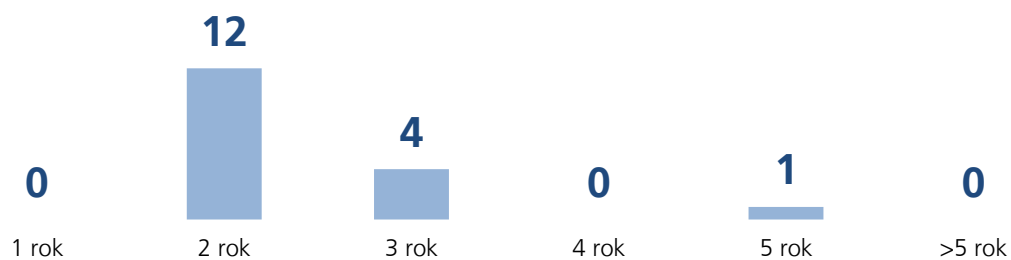
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 196 m², varav 1 168 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Kontorsverksamhet

Yta

28 m²

Löptid

Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Förråd
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya brandvarnare i samtliga trapphus	2019	
Nytt hänglås till cykelförråd	2019	
Ny belysning och elinstallation till cykelförråd	2019	
Akut reparation av takläckage vid brandmur.	2019	
Ändrad funktion på portlås till portgången	2019	
Översyn av lås i ytterdörrarna	2019	
Byte av arbetsbrytare för frånluftsfläkt på taket	2019	
Byte av belysning i trapphusen	2018	
Renovera kök i hyresrätt	2018	
Installation av fiber	2018	Ny leverantör Telia. Internet ingår i avgiften och hyran
Torktumlare bytt	2017	
Avstängningsventiler vid vattenmätare bytta	2016	
Porttelefon system	2015	
Cirkulationspump och säkerhetsventil för värmesystemet är utbytta	2015	
OVK	2015	
Spolning av avloppsrör	2014	Spolning
Radonmätning	2013 - 2014	Extra mätning i läg nr 1 och läg nr 11
Renovering av lokal	2012	Nytt pentry, golvarbete, målning
Renovering av trappuppgångar och tvättstuga	2010 - 2011	
Energideklaration	2008	
Cykelförråd på innergården	2008	Nybyggnation
Tvättning/målning av fasad	2007	
Nya balkonger	2007	Nybyggda takbalkonger till lägenhet 6 och 12
Renovering av balkonger	2007	
Målning av fönster	2007	
Takrenovering	2007	Läckage åtgärdat
Upprustning av tvättstuga	2007 - 2008	
Elstambyte	1987-89	
Rörstambyte	1987-89	
Omläggning av tak	1987-89	
Omputsning av fasad	1987-89	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av vår del av dagvattenledning (stuprörsanslutning)	2020	Åtgärd görs tillsammans med samfälligheten Skälet
Fogning av stentrappa och håligheter i stenmur i cykelförråd	2020	
Renovering av befintliga balkonger	2020	
Ev byte av termostatventiler	2021	Genomgång och översyn av termostater och termostatventiler i samtliga lägenheter i samband med OVK-besiktning
Putsning och målning av nedre delen av fasad mot gatan	2021	
OVK	2021	Se över fläktsystem samtidigt
Fönster översyn	2022	Målning, tätningsslistor
Omläggning av yttertak	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

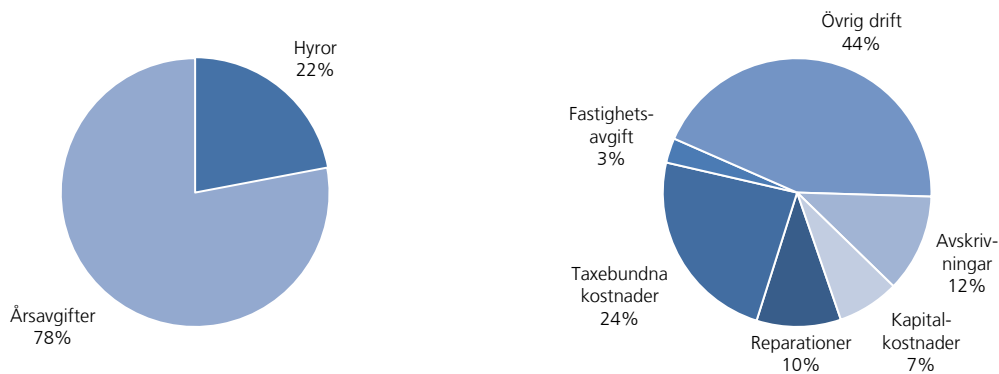
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia Fiber
SBC	Ekonomisk förvaltning
Trappstädning	Lundin Fastighetskötsel
Elleverantör	Enkla bolaget i Sverige
Fastighetskötsel	Lundin Fastighetskötsel
Göteborgs Energi	Fjärrvärme

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	914 522	1 113 160
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	817 464	859 633
Finansiella intäkter	0	6
Minskning kortfristiga fordringar	1 445	2 035
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 742
	818 909	889 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	712 691	805 577
Finansiella kostnader	66 101	71 135
Minskning av långfristiga skulder	173 147	211 343
Minskning av kortfristiga skulder	37 130	0
	989 069	1 088 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	744 362	914 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-170 160	-198 639

*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

Vi har under året fortsatt att anlita Lundins fastighetskötsel för fastighetsskötsel och trappstädning. Under året har vi åtgärdat akut vattenläckage vid brandmur på taket mot grannfastighet. Två pannrader togs bort så att rötskadad råspont kunde bytas och ny underlagspapp och nya läckt kunde läggas.

Nya elledningar har installerats i cykelförråd och ny belysning har satts upp. Vi har bytt söndrigt hänglås till cykelförrådet.

Beslut togs i samfälligheten Skälet att portgången ska vara tillgänglig dagtid. Vi har därför installerat en tidsstyrd öppningsknapp som gör att porten kan öppnas mellan kl 07-19.

En ny förrättning har gjorts i samfälligheten Skälet. Med den nya förrättningen beslutades att respektive delägare skulle betala av sitt lån till samfälligheten. Betalningen av lånet till samfälligheten utgör den största kostanden som föreningen haft under året.

Föreningen har genomfört åtgärder mot rättor på innergården, dock i betydligt mindre omfattning än 2018. I samarbete med samfälligheten Skälet kommer befintlig dagvattenledning samt våra stuprörsanslutningar att tätas.

Ett lån har omförhandlats under året till en 4-årig fast ränta på 1,24%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	546	546	546
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 586	4 734	4 915	5 101
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	102	109	103	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	40	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	59	70	96
Soliditet (%)	46	46	46	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-65	-121	116	141
Nettoomsättning (tkr)	817	810	804	802

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 168 m² bostäder och 28 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	4 149 086	0	0	4 149 086
Upplåtelseavgifter	521 953	0	0	521 953
Ack kostnad för nyupplåtelse	-27 000	0	0	-27 000
Kapitaltillskott	227 726	0	0	227 726
Fond för yttre underhåll	290 138	67 968	-240 982	463 152
S:a bundet eget kapital	5 161 903	67 968	-240 982	5 334 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-337 546	-67 968	120 204	-389 782
Årets resultat	-65 033	-65 033	120 778	-120 778
S:a ansamlad förlust	-402 580	-133 001	240 982	-510 560
S:a eget kapital	4 759 323	-65 033	0	4 824 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-269 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 968
summa balanserat resultat	-402 579

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

0
-402 579

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	817 464	810 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	49 153
Summa rörelseintäkter		817 464	859 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-582 517	-709 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 174	-96 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-103 706	-103 706
Summa rörelsekostnader		-816 396	-909 282
RÖLSERESULTAT		1 068	-49 649
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 101	-71 135
Summa finansiella poster		-66 101	-71 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 033	-120 778
ÅRETS RESULTAT		-65 033	-120 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	9 500 360	9 604 066
Summa materiella anläggningstillgångar	9 500 360	9 604 066
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 502 360	9 606 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	744 362	915 967
Summa kortfristiga fordringar	744 362	915 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	744 362	915 967
SUMMA TILLGÅNGAR	10 246 722	10 522 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 644 039	4 644 039
Kapitaltillskott		227 726	227 726
Fond för yttre underhåll	Not 10	290 138	463 152
Summa bundet eget kapital		5 161 903	5 334 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-337 546	-389 782
Årets resultat		-65 033	-120 778
Summa fritt eget kapital		-402 580	-510 560
SUMMA EGET KAPITAL		4 759 323	4 824 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 174 072	3 286 746
Summa långfristiga skulder		4 174 072	3 286 746
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 182 074	2 242 547
Leverantörsskulder		32 570	78 842
Skatteskulder		26 319	25 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 364	64 252
Summa kortfristiga skulder		1 313 327	2 410 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 246 722	10 522 032

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	100 år	100 år
Markanläggning	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	637 408	637 408
Hyror bostäder	122 515	116 515
Hyror lokaler	44 318	43 335
Hyror parkering	13 200	13 200
Öresutjämning	23	22
	817 464	810 480

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	49 153
	0	49 153

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 792	6 563
	Fastighetsskötsel beställning	10 311	0
	Städning entreprenad	30 938	31 005
	Gård	3 971	3 442
	Serviceavtal	0	11 796
	Förbrukningsmateriel	641	4 117
	Brandskydd	0	5 924
	Fordon	613	0
		71 265	62 846
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 708
	Entré/trapphus	0	24 094
	Lås	2 052	2 995
	VVS	1 687	6 893
	Elinstallationer	15 454	0
	Tak	65 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 500	9 580
		89 318	46 269
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	179 435
	Tvättstuga	0	24 888
	VVS	0	36 659
		0	240 982
	Taxebundna kostnader		
	El	23 106	22 687
	Värme	122 391	130 441
	Vatten	40 384	40 855
	Sophämtning/renhållning	23 328	23 831
		209 209	217 814
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	20 842
	Samfällighetsavgift*	186 406	51 652
	Kabel-TV	0	17 866
	Bredband	0	25 596
		186 406	115 956
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 319	25 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	582 517	709 157

*Av kostnaden för samfällighetsavgift för räkenskapsåret 2019 avser 134 754 kr återbetalningen av ett lån från samfälligheten och 51 652 kr den årliga samfällighetsavgiften.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	59 152	0
	Juridiska åtgärder	0	2 688
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 266	13 969
	Föreningskostnader	787	825
	Styrelseomkostnader	8 400	7 952
	Förvaltningsarvode	41 064	51 189
	Administration	700	1 140
	Konsultarvode	0	12 351
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		130 174	96 420
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	98 348	98 348
	Förbättringar	2 277	2 277
	Markanläggning	3 081	3 081
		103 706	103 706
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 375 673	11 375 673
	Utgående anskaffningsvärde	11 375 673	11 375 673
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 771 607	-1 667 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 706	-103 706
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 875 313	-1 771 607
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 500 360	9 604 066
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 196	1 200 196
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 219 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark	16 672 000	10 256 000
		30 891 000	22 656 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	22 400 000
	Lokaler	291 000	256 000
		30 891 000	22 656 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	65
	Klientmedel hos SBC	744 362	914 522
	Fordringar kreditfakturer	0	1 380
		744 362	915 967

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	463 152	395 184
	Reservering enligt stadgar	67 968	67 968
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-240 982	0
	Vid årets slut	290 138	463 152

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 142 074	1 219 502	2020-09-30
	Handelsbanken	1,240 %	2 069 400	2 145 119	2023-06-30
	Handelsbanken	1,170 %	2 144 672	2 164 672	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 356 146	5 529 293	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 182 074	-2 242 547	
			4 174 072	3 286 746	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 769 006 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 000	7 729 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 459	8 869
	Avgifter och hyror	63 905	55 383
		72 364	64 252

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras följande åtgärder.

Fogning av stentrappa på gården och håligheter i stenmuren i cykelförrådet.

Lagning av stuprörsanslutningar till dagvattenledning tillsammans med samfälligheten.

Eventuellt kommer befintliga balkonger att renoveras. Detta ska diskuteras under årsstämman.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 5 2020



Göran Gunnar Arvidsson
Ledamot

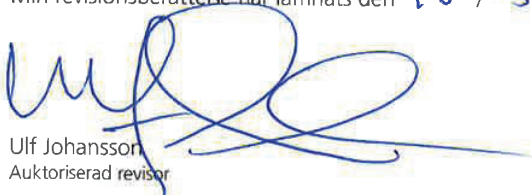


Anna-Karin Gustavsson
Ledamot



Anna Eva Ulrika Risedal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Primus

Org.nr 769604-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Primus för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Primus för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

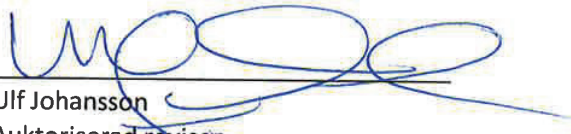
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 13/5 2020



Ulf Johansson
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