



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
S:t Primus



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 S:t Primus

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 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 2008-08-20 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 (Lunden 16:17). Föreningens andel är 5,22 procent. Samfälligheten förvaltar innergården.

Styrelsen

Göran Arvidsson	Ordförande
Ulrika Risedal	Sekreterare
Anna-Karin Gustavsson	Kassör
Mikael Kimmelid	Ledamot

Sebastian Axelsson	Suppleant
Staffan Dempe	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 2020-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 16:17	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

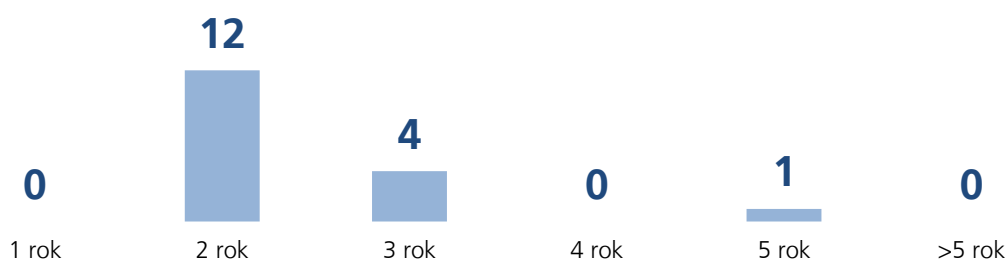
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985. Byggnaden totalrenoverades och byggdes om 1987-1989.

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
Relining av vår del av dagvattenledning (stuprörsanslutning)	2020	Åtgärd gjord tillsammans med samfälligheten Skälet
Fogning av stentrappa och håligheter i stenmur i cykelförråd	2020	
Rensning av takrännor	2020	Samt nya lövsilar
Omkoppling av dagvattenledning under källargolvet, uppgång A	2020	
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	
Renovera kök i hyresrätt	2018	
Byte av belysning i trapphusen	2018	
Installation av fiber	2018	Ny leverantör Telia. Internet ingår i avgiften och hyran
Torktumlare bytt	2017	
Avstängningsventiler vid vattenmätare bytta	2016	
Cirkulationspump och säkerhetsventil för värmesystemet är utbytta	2015	
Porttelefon system	2015	
OVK-besiktning	2015	
Spolning av avloppsrör	2014	
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	
Cykelförråd på innergården	2008	Nybyggnation
Energideklaration	2008	
Tvättning/målning av fasad	2007	
Nya balkonger	2007	Nybyggda takbalkonger till lägenhet 6 och 12
Renovering av balkonger	2007	
Takrenovering	2007	Läckage åtgärdat
Målning av fönster	2007	
Upprustning av tvättstuga	2007 - 2008	
Elstambyte	1987 - 1989	
Rörstambyte	1987 - 1989	
Omläggning av tak	1987 - 1989	
Omputsning av fasad	1987 - 1989	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslägenhet inför försäljning	2021	
Genomgång och vid behov byte av radiatortermostater.	2021	I samtliga lägenheter i samband med OVK-besiktning
Energideklaration	2021	
Renovering av befintliga balkonger	2021	2 stycken på gårdssidan
OVK-besiktning	2021	Se över fläktsystem samtidigt
Putslagning och målning av nedre delen av fasad mot gatan	2022	Ev i samband med renovering av tak
Omläggning av yttertak	2022	
Fönster översyn	2022	Målning. Byte av tätningslister. Ev i samband med renovering av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

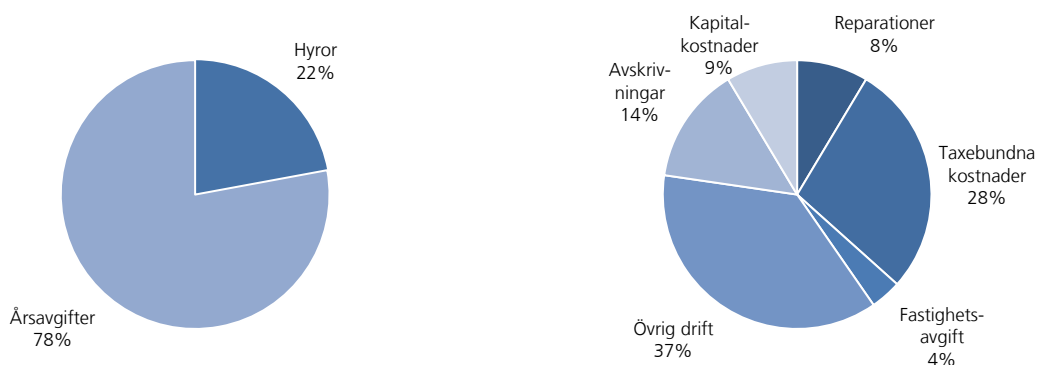
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia Fiber
SBC	Ekonomisk förvaltning
Trappstädning	Lundin Fastighetsskötsel
Elleverantör	Enkla bolaget i Sverige
Fastighetsskötsel	Lundin Fastighetsskötsel
Göteborgs Energi	Fjärrvärme

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	744 362	914 522
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	818 184	817 464
Finansiella intäkter	19	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 445
Ökning av kortfristiga skulder	29 062	0
	847 265	818 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	569 846	712 691
Finansiella kostnader	63 553	66 101
Ökning av kortfristiga fordringar	5 732	0
Minskning av långfristiga skulder	98 071	173 147
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 130
	737 202	989 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	854 425	744 362
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 063	-170 159

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fortsatt anlita Lundins fastighetsskötsel för fastighetsskötsel och trappstädning. Under året har vi gjort mindre underhållsåtgärder såsom lagning av söndrigt källarfönster, byte av fönsterlister hos hyresgäst, rensning av takrännor med nya lövsilar på innergården.

Fogning av utvärdig stentrappa och håligheter i stenmur i cykelförrådet har utförts.

Fortsatta åtgärder mot råttor på innergården och i fastigheten. Det har gjorts tätning av elcentral i marklägenhet samt att betonggolvet i källarförrådet i A-uppgången har bilats upp för omkoppling av dagvattenledning.

Tillsammans med samfälligheten har det genomförts relining av befintlig dagvattenledning där föreningen stod för kostnaden för anslutningen av våra stuprör.

Den nya förrättningen av samfälligheten har godkänts. När den nya förrättningen börjar gälla ansvarar föreningen för skötsel, underhåll och snöskottning på framsidan av huset.

Ett lån har omförhandlats under året till 1,09 % ränta i 5 år, utan amortering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	546	546	546
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 502	4 586	4 734	4 915
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	99	102	109	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	34	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	55	59	70
Soliditet (%)	47	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	-65	-121	116
Nettoomsättning (tkr)	818	817	810	804

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	382 811	92 673	0	290 138
S:a bundet eget kapital	5 254 576	92 673	0	5 161 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-495 253	-92 673	-65 033	-337 546
Årets resultat	81 098	81 098	65 033	-65 033
S:a ansamlad förlust	-414 154	-11 575	0	-402 580
S:a eget kapital	4 840 422	81 098	0	4 759 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 098
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-402 579
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 673
summa balanserat resultat	-414 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-414 154
----------------------------------	-----------------

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	818 184	817 464
Summa rörelseintäkter		818 184	817 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-440 987	-582 517
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 859	-130 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-103 706	-103 706
Summa rörelsekostnader		-673 552	-816 396
RÖRELSERESULTAT		144 632	1 068
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 553	-66 101
Summa finansiella poster		-63 534	-66 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81 098	-65 033
ÅRETS RESULTAT		81 098	-65 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6,11	9 396 654	9 500 360
Summa materiella anläggningstillgångar	9 396 654	9 500 360
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 7	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 398 654	9 502 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	860 157	744 362
Summa kortfristiga fordringar	860 157	744 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	860 157	744 362
SUMMA TILLGÅNGAR	10 258 812	10 246 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 644 039	4 644 039
Kapitaltillskott		227 726	227 726
Fond för yttre underhåll	Not 9	382 811	290 138
Summa bundet eget kapital		5 254 576	5 161 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-495 253	-337 546
Årets resultat		81 098	-65 033
Summa fritt eget kapital		-414 154	-402 580
SUMMA EGET KAPITAL		4 840 422	4 759 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 113 403	4 174 072
Summa långfristiga skulder		3 113 403	4 174 072
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 144 672	1 182 074
Leverantörsskulder		30 924	32 570
Skatteskulder		53 522	26 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	75 869	72 364
Summa kortfristiga skulder		2 304 987	1 313 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 258 812	10 246 722

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
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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	637 408	637 408
Hyror bostäder	122 515	122 515
Hyror lokaler	45 031	44 318
Hyror parkering	13 200	13 200
Öresutjämning	30	23
	818 184	817 464

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 711	24 792
	Fastighetskötsel beställning	1 313	10 311
	Städning entreprenad	33 750	30 938
	Gård	1 684	3 971
	Förbrukningsmateriel	499	641
	Fordon	0	613
		66 957	71 265
	Reparationer		
	Lokaler	1 769	0
	Källare	16 830	0
	Lås	1 381	2 052
	VVS	13 059	1 687
	Elinstallationer	0	15 454
	Tak	6 525	65 625
	Fasad	731	0
	Mark/gård/utemiljö	10 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 531	4 500
		62 827	89 318
	Taxebundna kostnader		
	El	23 001	23 106
	Värme	118 119	122 391
	Vatten	41 469	40 384
	Sophämtning/renhållning	24 645	23 328
		207 234	209 209
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 459	0
	Samfällighetsavgift	55 308	186 406
		76 767	186 406
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	27 203	26 319
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	440 987	582 517
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	59 125	59 152
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 994	15 266
	Föreningskostnader	438	787
	Styrelseomkostnader	2 497	8 400
	Förvaltningsarvode	41 696	41 064
	Administration	820	700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		128 859	130 174

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 348	98 348
	Förbättringar	2 277	2 277
	Markanläggning	3 081	3 081
		103 706	103 706
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 875 313	-1 771 607
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 706	-103 706
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 979 019	-1 875 313
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 396 654	9 500 360
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 196	1 200 196
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 219 000	14 219 000
	Taxeringsvärde mark	16 672 000	16 672 000
		30 891 000	30 891 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	30 600 000
	Lokaler	291 000	291 000
		30 891 000	30 891 000
Not 7	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	854 425	744 362
	Fordringar kreditfakturer	5 732	0
		860 157	744 362

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	290 138	463 152
	Reservering enligt stadgar	92 673	67 968
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-240 982
	Vid årets slut	382 811	290 138

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,240 %	2 049 400	2 069 400	2023-06-30
	Handelsbanken	1,090 %	1 084 003	1 142 074	2025-06-30
	Handelsbanken	1,170 %	2 124 672	2 144 672	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 258 075	5 356 146	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 144 672	-1 182 074	
			3 113 403	4 174 072	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 058 075 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 000	7 729 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 378	8 459
	Avgifter och hyror	67 491	63 905
		75 869	72 364

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras följande åtgärder.

OVK-besiktning och uppdatering av energideklaration. Genomgång och vid behov byte av radiatortermostater i samband med OVK-besiktningen.

Renovering av hyreslägenhet inför försäljning.

Renovering av två befintliga balkonger på gårdssidan.

Vid behov fortsatta åtgärder mot skadedjursangrepp.

Under kommande år planeras underhållsspolning av alla avloppsrör/ledningar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 4 2021

Göran Arvidsson
Ordförande



Ulrika Risedal
Sekreterare



Anna-Karin Gustavsson
Kassör

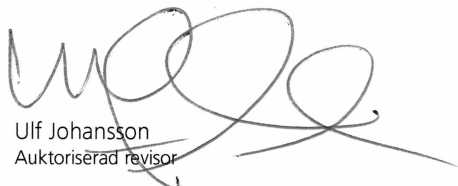


Mikael Kimmelid
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021

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 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 2020-12-31 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

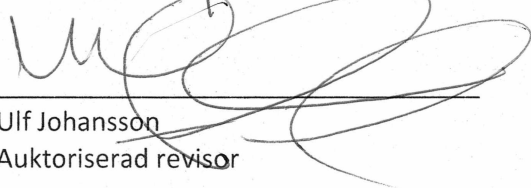
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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

13/4 2021



Ulf Johansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	637 400	637 408	637 400
Hyror bostäder	122 500	122 515	122 000
Hyror lokaler	45 000	45 031	44 000
Hyror parkering	13 200	13 200	13 200
Öresutjämning	0	30	0
	818 100	818 184	816 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-29 711	-22 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 313	0
Städning entreprenad	-33 600	-33 750	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Gård	-5 000	-1 684	-5 000
Förbrukningsmateriel	-500	-499	-500
Fordon	-500	0	-500
	-79 600	-66 957	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-102 000
Lokaler	-1 000	-1 769	0
Källare	0	-16 830	0
Lås	-2 000	-1 381	0
VVS	-10 000	-13 059	-7 000
Tak	0	-6 525	0
Fasad	0	-731	0
Balkonger/altaner	-150 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	-15 000	-12 531	-5 000
	-208 000	-62 827	-114 000
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-5 000	0	-5 000
	-5 000	0	-5 000
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-23 001	-24 000
Värme	-128 000	-118 119	-130 000
Vatten	-41 000	-41 469	-48 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-24 645	-25 000
	-219 000	-207 234	-227 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-21 459	-21 000
Samfällighetsavgift	-56 000	-55 308	-52 000
	-77 000	-76 767	-73 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-27 203	-26 334
	-27 000	-27 203	-26 334

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	0
Tele- och datakommunikation	-59 100	-59 125	-59 100
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-17 994	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	0
Styrelseomkostnader	-11 000	-2 497	-11 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-41 696	-54 000
Administration	-1 000	-820	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-137 100	-128 859	-144 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 000	-98 348	-99 000
Förbättringar	-3 000	-2 277	-3 000
Markanläggning	-4 000	-3 081	-4 000
	-106 000	-103 706	-106 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-858 700	-673 552	-750 434
RÖRELSERESULTAT	-40 600	144 632	66 166
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-66 000	-63 550	-66 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-66 000	-63 534	-66 000
RESULTAT	-106 600	81 098	166

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