

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 Visan i Västra Eriksberg

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 2014 och 2044.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 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 Eriksbergs samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,886 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning samt Eriksbergskajen.

Styrelsen

Björn Sture Wrandel	Ordförande
Tony Alexander Johansson	Ledamot
Aleksandar Mitic	Ledamot
Lars Richard Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Markus Dahlgren	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

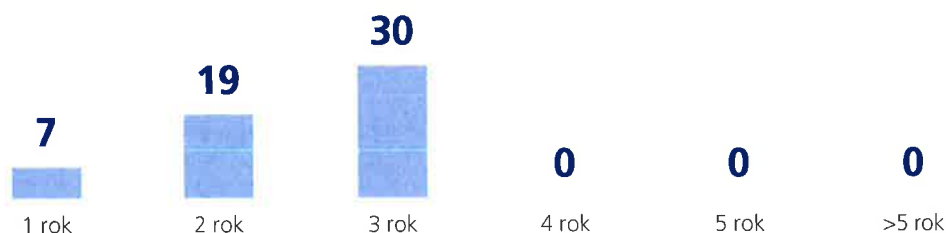
Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 850 m², varav 3 450 m² utgör lägenhetsyta och 400 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage under fastigheten
Teknisk undercentral
Soprum
Fastighetsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantiåtgärder, fönster	2019	Fönsterservice
Underlag för ev. beslut om laddboxar i garage	2019 - 2020	
Underhållspolning av avlopp	2019	Avtal med Spolarna AB
Byte av expansionskärl i undercentral	2019	Qsec

Planerat underhåll	År
Påfyllning av jord i rabatter	2020
Lekplatsbesiktning	2020
Besiktning av lekplats	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Underhållspolning, avlopp	Spolarna AB
Hissar, garageport	KONE AB

Övrig information

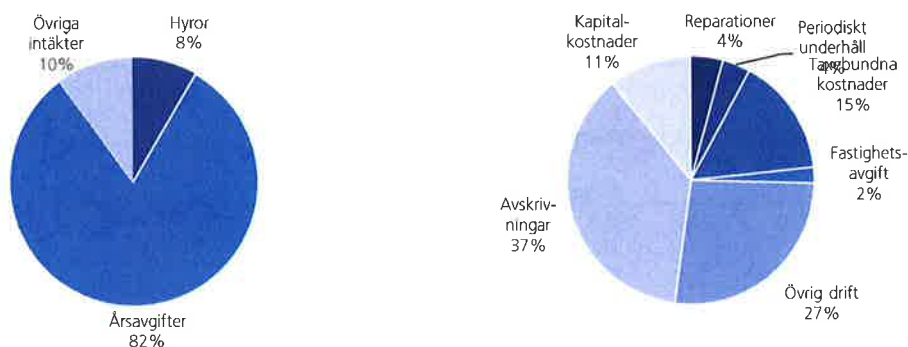
Föreningen har en ny hemsida, www.brfvisan.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 058 548	1 026 018
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 605 808	2 631 045
Finansiella intäkter	3 733	-3 515
Ökning av kortfristiga skulder	77 417	0
	2 686 958	2 627 529
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 371 610	1 312 331
Finansiella kostnader	283 435	286 234
Ökning av kortfristiga fordringar	308 486	289 572
Minskning av långfristiga skulder	702 624	702 624
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 238
	2 666 155	2 594 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 079 350	1 058 548
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	20 803	32 530

*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

Läcktätning av tak utförd i Astris gata 78.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	617	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 572	7 775	7 979	8 183
Elkostnad/m ² totalyta	33	36	29	34
Värmekostnad/m ² totalyta	47	59	46	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	20	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	83	99	166
Soliditet (%)	77	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	55	230	-111
Nettoomsättning (tkr)	2 592	2 604	2 607	2 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 450 m² bostäder och 400 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	60 201 000	0	0	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	0	0	27 519 000
Fond för yttre underhåll	1 732 709	361 137	0	1 371 572
S:a bundet eget kapital	89 452 709	361 137	0	89 091 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 506 207	-361 137	54 895	-1 199 965
Årets resultat	-19 573	-19 573	-54 895	54 895
S:a ansamlad förlust	-1 525 780	-380 710	0	-1 145 070
S:a eget kapital	87 926 929	-19 573	0	87 946 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 145 070
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 137
summa balanserat resultat	-1 525 780

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

94 568
-1 431 212

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	2 591 942	2 603 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 866	27 509
Summa rörelseintäkter		2 605 808	2 631 045
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-774 588	-744 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 196	-489 147
Personalkostnader	Not 6	-78 850	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-974 069	-974 069
Summa rörelsekostnader		-2 344 703	-2 286 400
RÖRELSERESULTAT		261 105	344 644
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	37
Nedskrivning av finansiella tillgångar		3 552	-3 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 435	-286 234
Summa finansiella poster		-279 702	-289 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 597	54 895
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-976	0
		-976	0
ÅRETS RESULTAT		-19 573	54 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	111 890 286	112 864 355
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 890 286	112 864 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 890 286	112 864 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 878	2 880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 134 627	1 074 617
Summa kortfristiga fordringar		1 138 505	1 077 497
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 376 758	1 109 052
		1 376 758	1 109 052
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 874	21 299
Summa kassa och bank		21 874	21 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 537 137	2 207 848
SUMMA TILLGÅNGAR		114 427 423	115 072 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 732 709	1 371 572
Summa bundet eget kapital		89 452 709	89 091 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 506 207	-1 199 965
Årets resultat		-19 573	54 895
Summa fritt eget kapital		-1 525 780	-1 145 070
SUMMA EGET KAPITAL		87 926 929	87 946 502
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 959 084	16 885 052
Summa långfristiga skulder		16 959 084	16 885 052
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 163 468	9 940 124
Leverantörsskulder		21 974	10 957
Skatteskulder		90 702	74 700
Övriga skulder		50 650	2 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 616	211 968
Summa kortfristiga skulder		9 541 410	10 240 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 427 423	115 072 203

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 127 639	2 127 639
Hyror garage	218 500	228 000
Bredbandsintäkter	171 360	171 360
Varmvattenintäkter	73 792	76 457
Elintäkter	571	0
Öresutjämning	80	79
	2 591 942	2 603 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 940
Försäkringsersättning	0	9 545
Övriga intäkter	13 866	12 024
	13 866	27 509

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	17 726	8 517
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 047
	Snöröjning/sandning	5 883	12 889
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 527
	Hissbesiktning	6 696	10 447
	Myndighetstillsyn	1 166	1 036
	Bevakning	683	0
	Sophantering	663	0
	Serviceavtal	80 458	62 665
	Förbrukningsmateriel	7 945	12 663
	Brandskydd	6 357	8 127
		127 577	136 918
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 006	0
	Sophantering/återvinning	2 813	0
	Källare	5 230	0
	Entré/trapphus	12 178	0
	Lås	9 095	5 022
	VVS	5 105	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 397	2 012
	Ventilation	11 871	35 141
	Elinstallationer	3 785	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 025	0
	Hiss	0	5 836
	Tak	3 010	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 377
	Vattenskada	19 762	0
		111 277	52 388
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	18 645
	Värmeanläggning	37 088	0
	Hiss	57 450	53 625
		94 538	72 270
	Taxebundna kostnader		
	El	127 398	123 274
	Värme	181 339	203 366
	Vatten	98 078	87 813
	Grovsopor	2 528	0
		409 343	414 453
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 007	34 009
	Samfällighetsavgift	-54 471	-3 114
		-20 464	30 895
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 318	37 408
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	774 588	744 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 189	4 287
	Tele- och datakommunikation	194 629	193 236
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	16 250
	Föreningskostnader	1 387	2 073
	Fritids- och trivselkostnader	0	767
	Förvaltningsarvode	262 886	254 901
	Förvaltningsarvoden övriga	6 094	0
	Administration	3 810	4 194
	Konsultarvode	14 260	7 558
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		517 196	489 147

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 850	18 852
		78 850	78 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	974 069	974 069
		974 069	974 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 000 000	118 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	118 000 000	118 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 135 645	-4 161 576
	Årets avskrivningar enligt plan	-974 069	-974 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 109 714	-5 135 645
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 890 286	112 864 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 250 000	23 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 379 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	32 000 000
		120 379 000	91 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	91 000 000
	Lokaler	1 379 000	0
		120 379 000	91 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-12 153
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 137	37 369
	Klientmedel hos SBC	1 057 476	1 037 248
	Fordringar	24 014	0
		1 134 627	1 074 617

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Handelsbanken Multi Asset 25	100 000	688 379	735 993	551 801
Handelsbanken Multi Asset 40	100 000	688 379	766 533	557 251
		1 376 758	1 502 526	1 109 052

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 371 572	1 093 429
Reservering enligt stadgar	361 137	278 143
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 732 709	1 371 572

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	8 283 584	8 505 584	2021-06-01
Handelsbanken	1,100 %	9 237 500	9 577 500	2022-06-30
Handelsbanken	1,050 %	8 601 468	8 742 092	2020-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 122 552	26 825 176	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 163 468	-9 940 124	
		16 959 084	16 885 052	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 609 432 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	7 248	7 442
Avgifter och hyror	207 368	204 526
	214 616	211 968

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lekplatsbesiktning

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24/5 2020



Björn Sture Wrandel
Ordförande



Tony Alexander Johansson
Ledamot



Aleksandar Mitic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, org.nr 769620-6551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

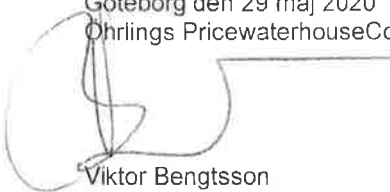
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 127 000	2 127 639	2 128 000
Hyror garage	212 000	218 500	228 000
Bredbandsintäkter	171 000	171 360	172 000
Varmvattenintäkter	83 000	73 792	82 000
Elintäkter	0	571	0
Öresutjämning	0	80	0
Övriga intäkter	0	13 866	0
	2 593 000	2 605 808	2 610 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-17 726	-11 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 883	-15 000
Hissbesiktning	-11 000	-6 696	-8 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 166	0
Bevakning	0	-683	0
Sophantering	0	-663	0
Gård	-4 000	0	-4 000
Serviceavtal	-66 000	-80 458	-62 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-7 945	-6 000
Brandskydd	-9 000	-6 357	-8 000
	-129 000	-127 577	-114 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-23 006	-30 000
Sophantering/återvinning	0	-2 813	0
Källare	0	-5 230	0
Entré/trapphus	0	-12 178	0
Lås	0	-9 095	0
VVS	0	-5 105	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 397	0
Ventilation	0	-11 871	0
Elinstallationer	0	-3 785	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 025	0
Tak	0	-3 010	0
Vattenskada	0	-19 762	0
	-35 000	-111 277	-30 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-37 088	0
Hiss	0	-57 450	0
	0	-94 538	0
Taxebundna kostnader			
El	-129 000	-127 398	-103 000
Värme	-212 000	-181 339	-166 000
Vatten	-88 000	-98 078	-70 000
Grovsopor	0	-2 528	0
	-429 000	-409 343	-339 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-34 007	-35 000
Samfällighetsavgift	0	54 471	-30 000
	-36 000	20 464	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 371	-52 318	-38 000
	-52 371	-52 318	-38 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-5 189	-5 000
Tele- och datakommunikation	-202 000	-194 629	-195 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-21 250	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 387	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-268 000	-262 886	-258 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-6 094	0
Administration	-8 000	-3 810	-6 000
Konsultarvode	0	-14 260	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 990	0
	-510 000	-517 196	-481 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 850	-19 000
	-79 000	-78 850	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-975 000	-974 069	-974 000
	-975 000	-974 069	-974 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 245 371	-2 344 703	-2 120 000
RÖRELSERESULTAT	347 629	261 105	490 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	181	0
Återföring nedskrivning	0	3 552	0
Låneräntor	-300 000	-283 425	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
	-300 000	-279 702	-300 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	47 629	-18 597	190 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-976	0
	0	-976	0
RESULTAT	47 629	-19 573	190 000

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 fastighetskötsel.

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