



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 Södercentrum 4 i Kungsbacka

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 2013 och 2042.
- 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 att höjas.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

Styrelsen

Lars Axel Äng	Ordförande
Elsie Inger Christina Äng	Kassör
Kenneth Olof Conny Gustafsson	Fastighetsansvarig
Ingela Margareta Carlstedt	Ledamot

Kristina Ulla Marie Johansson	Suppleant
Bertil Gustaf Kläth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Lundahl	Ordinarie Extern	Vald
Martin Krantz	Suppleant Intern	Vald

Valberedning

Anders Barkman
Per Fallström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södercentrum 4	2009	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

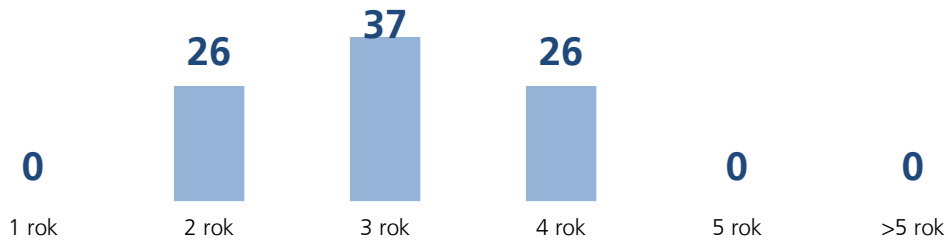
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 949 m², varav 6 630 m² utgör lägenhetsyta och 1 319 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mårtenssons Trafikskola AB	190 m ²	2022-11-30
Qsema AB(Svensk Fastighetsförmedling), hyresavtal	225 m ²	2024-10-31
Studio Epic AB	120 m ²	2020-11-30
Revelopment Consulting AB	131 m ²	2021-07-31
Nippon Sushi HB, hyresavtal	60 m ²	2021-02-28
HiG Access AB	1 m ²	2022-10-31
Värdlyftet AB	110 m ²	2020-12-31
Vakant	104 m ²	tv

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC - ekonomisk förvaltning	Avtalet med SBC innebär skötsel av avgifts- och hyresintäkter och vidare hanteringen av ekonomin i föreningen.
Kungarikets Fastighetservice	Avtalet innebär att Kungarikets Fastighetservice sköter löpande fastighetsfrågor.

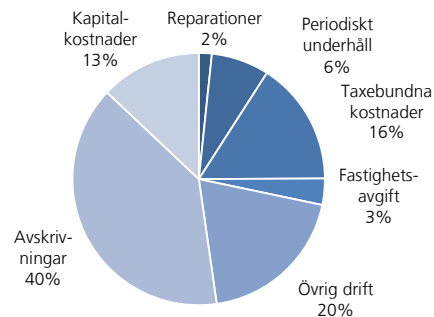
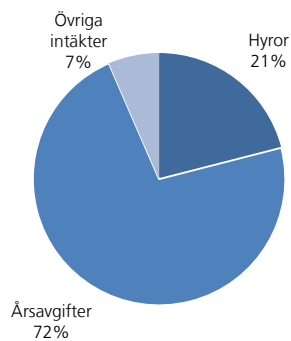
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 406 926	5 952 017
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 234 088	6 257 363
Finansiella intäkter	-212	306
	6 233 876	6 257 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 867 381	2 722 099
Finansiella kostnader	792 748	1 175 679
Ökning av materiella anläggningstillgångar	60 950	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 055	9 732
Minskning av långfristiga skulder	1 525 000	1 771 972
Minskning av kortfristiga skulder	57 760	123 278
	5 309 895	5 802 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 330 908	6 406 926
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	923 982	454 909

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra amortering om 500 000 kronor gjordes i januari.

Vårdlyftet AB har flyttat in i tidigare vakant lokal på Aranäs Allé.

Tolleson Interiör har sagt upp sitt hyresavtal.

Svensk Fastighetsförmedling har flyttat till större lokal, dvs där Tolleson Interiör tidigare hyrde.

Mårtenssons Trafikskola AB har övertagit Körkortsspecialistens tidigare lokal och därefter flyttat in i större lokal som Svensk Fastighetsförmedling lämnat.

Målning av fasad och mellanväggar har utförts.

Innertaken i hissarna med belysning har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 187

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 580	1 027	1 107	813
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 472	10 245	10 512	10 627
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	63	70	70	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	147	160	234
Soliditet (%)	74	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	163	-50	354	-699
Nettoomsättning (tkr)	6 221	6 256	6 454	5 933

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 630 m² bostäder och 1 319 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	112 620 908	0	0	112 620 908
Upplåtelseavgifter	82 714 092	0	0	82 714 092
Fond för yttre underhåll	3 312 906	512 772	0	2 800 134
S:a bundet eget kapital	198 647 906	512 772	0	198 135 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 689 549	-512 772	-50 149	-6 126 628
Årets resultat	163 030	163 030	50 149	-50 149
S:a ansamlad förlust	-6 526 519	-349 742	0	-6 176 777
S:a eget kapital	192 121 387	163 030	0	191 958 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 030
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 176 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-512 772
summa balanserat resultat	-6 526 519

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

391 639
-6 134 880

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	6 221 003	6 256 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 085	1 050
Summa rörelseintäkter		6 234 088	6 257 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 621 661	-2 459 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 883	-139 610
Personalkostnader	Not 6	-98 837	-123 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 410 717	-2 410 040
Summa rörelsekostnader		-5 278 098	-5 132 139
RÖRELSERESULTAT		955 990	1 125 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-212	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 748	-1 175 679
Summa finansiella poster		-792 960	-1 175 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 030	-50 149
ÅRETS RESULTAT		163 030	-50 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	252 226 951	254 576 718
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		252 226 951	254 576 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 226 951	254 576 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 162 136	4 236 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 150	167 664
Summa kortfristiga fordringar		5 335 292	4 403 705
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 393 420	2 394 970
Summa kassa och bank		2 393 420	2 394 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 728 711	6 798 675
SUMMA TILLGÅNGAR		259 955 662	261 375 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 335 000	195 335 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 312 906	2 800 134
Summa bundet eget kapital		198 647 906	198 135 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 689 549	-6 126 628
Årets resultat		163 030	-50 149
Summa fritt eget kapital		-6 526 519	-6 176 777
SUMMA EGET KAPITAL		192 061 114	191 958 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 122 917	55 281 250
Summa långfristiga skulder		30 122 917	55 281 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 274 999	12 641 666
Leverantörsskulder		207 993	207 604
Skatteskulder		432 624	443 325
Övriga skulder		42 913	67 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	752 830	775 754
Summa kortfristiga skulder		37 711 359	14 135 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 955 662	261 375 393

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).

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
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Kodlås	10 år	10 år
Gästtoalett	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 413 652	4 413 652
Årsavgifter - garage	105 119	105 119
Hyror lokaler momspliktiga	1 273 024	1 364 288
Hyror lokaler	36 486	36 000
Bredbandsintäkter	426 132	426 132
Hysesrabatt	-40 527	-90 868
Gemensamhetslokal	5 600	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	0
Öresutjämning	-32	-10
	6 221 003	6 256 313

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	8 650	0
Övriga intäkter	4 435	1 050
	13 085	1 050

Not 4	2019	2018
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	322 967	316 633
Fastighetsskötsel beställning	51 305	40 225
Fastighetsskötsel gård beställning	21 450	3 974
Snöröjning/sandning	3 819	7 771
Städning enligt beställning	0	722
Hissbesiktning	6 779	7 407
Myndighetstillsyn	4 860	6 600
Gemensamma utrymmen	10 868	4 267
Gård	0	3 059
Serviceavtal	48 981	46 361
Förbrukningsmateriel	110	12 095
	471 139	449 114
Reparationer		
Lokaler	13 223	5 515
Entré/trapphus	25 220	241
Lås	5 771	18 400
VVS	0	11 879
Ventilation	0	33 491
Elinstallationer	0	4 018
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	482
Hiss	57 874	44 086
Fasad	0	12 983
Balkonger/altaner	0	1 445
	102 088	132 538
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	40 190
Ventilation	21 125	0
Hiss	90 144	0
Fasad	0	120 426
Balkonger/altaner	280 370	0
	391 639	160 616
Taxebundna kostnader		
El	84 210	79 977
Värme	499 212	557 612
Vatten	283 960	291 718
Sophämtning/renhållning	104 796	95 565
	972 178	1 024 872
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 720	47 614
Bredband	422 425	422 425
	474 145	470 039
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	210 472	222 152
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 621 661	2 459 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	794	3 573
	Styrelseomkostnader	687	2 251
	Fritids- och trivselkostnader	3 410	2 750
	Förvaltningsarvode	115 620	112 079
	Administration	10 621	5 784
	Konsultarvode	8 391	5 953
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	7 220
		146 883	139 610
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 000	94 000
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	4 652	29 158
		98 837	123 158
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 370 853	2 370 853
	Förbättringar	39 864	39 187
		2 410 717	2 410 040
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	268 726 867	268 726 867
	Utgående anskaffningsvärde	268 726 867	268 726 867
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 150 149	-11 740 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 410 040	-2 410 040
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 560 189	-14 150 149
	Planenligt restvärde vid årets slut	252 166 678	254 576 718
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 168 200	36 168 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde mark	54 924 000	48 270 000
		170 924 000	152 270 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	156 000 000	136 000 000
	Lokaler	14 924 000	16 270 000
		170 924 000	152 270 000

		2019-12-31	2018-12-31
Not 9	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 665	25 665
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 665	25 665
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 665	-25 665
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 665	-25 665
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattekonto	224 648	222 694
	Klientmedel hos SBC	4 937 488	4 011 956
	Fordringar	0	1 391
		5 162 136	4 236 041
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Försäkring	55 088	51 720
	Fastighetsskötsel, entreprenad	82 860	80 742
	Bredband	35 202	35 202
		173 150	167 664
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	2 800 134	2 343 324
	Reservering enligt stadgar	512 772	456 810
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 312 906	2 800 134

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,430 %	24 333 333	24 333 333	2020-09-30
	Handelsbanken	1,290 %	11 547 917	11 772 917	2022-01-30
	Handelsbanken	0,580 %	11 116 666	11 816 666	2020-01-27
	Handelsbanken	1,160 %	19 400 000	20 000 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		66 397 916	67 922 916	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 274 999	-12 641 666	
			30 122 917	55 281 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 272 916 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	73 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		El	21 816
Värme	69 882	73 314	
Löner	3 000	3 000	
Arvoden	90 000	90 000	
Sociala avgifter	14 279	29 220	
Ränta	84 578	89 809	
Avgifter och hyror	469 274	470 320	
	752 830	775 754	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extra amortering om 750 000 kronor gjordes i januari.

Underhållsplanen uppdateras.

Gräsmattan på gården byts ut till plastgräs.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 2014 2020



Lars Axel Äng
Ordförande

11


Elsie Inger Christina Äng
Kassör



Kenneth Olof Conny Gustafsson
Fastighetsansvarig



Ingela Margareta Carlstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014 2020



Göran Lundahl
Extern revisor

Revisionsberättelse för:

Bostadsrättsföreningen Södercentrum 4 i Kungsbacka.

Omfattande verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Undertecknad, av stämman utsedd revisor, får efter fullgjort uppdrag lämna följande utlåtande:

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, årsbokslut och styrelsens förvaltning. Jag kan konstatera att föreningens ekonomi är utmärkt samt utvecklas väl.

- alla nyckeltal går åt rätt håll
- lån och kapitalkostnader minskar
- likviditeten är mycket god

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag:

Att resultat och balansräkning fastställs och
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2019.

Kungsbacka 2020-04-20



Göran Lundahl

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