

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 Gasklockan

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 2019 och 2024.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Philipp Birken	Ordförande
Roger Andersson Reimer	Ledamot
Oscar Johansson	Ledamot
Eva Käck	Ledamot
Daniel Sennfält	Ledamot

Marcus Ledin	Suppleant
Petter Ramnemo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-20. Mindre ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-14. Trivsel, ordnings och renoveringsregler.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gasklockan 4	1929	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

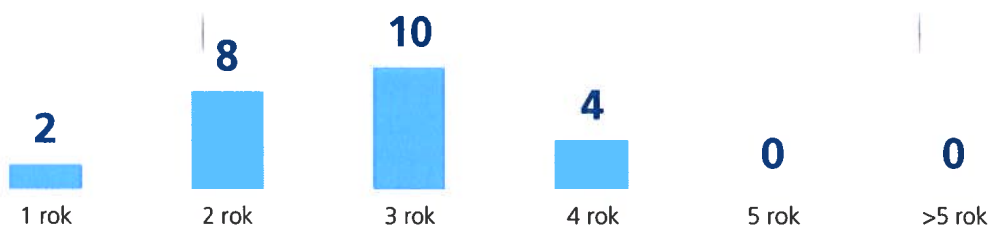
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 465 m², varav 1 919 m² utgör lägenhetsyta och 546 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Skåne Stadsmission	540 m ²	17-4-1 - 23-3-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bygg av ny 1an	2019	
Avloppstammar	2018	
Ny toilett i hyreslokal	2017	
Ventilation	2015	OVK-Besiktning
Renovering av hyreslokal	2015	
Renovering av grind	2015	
Relining	2014	
Fönster målning	2012	
Balkonger	2011	
Tåkpplattor reparation, målning	2011	
Värmeanläggning	2010	
Gård	2005	
Fasad	2005	

Planerat underhåll

	År
Tak och fönster	2020
Källardränering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
-----------------------	----------------------------------

Föreningens ekonomi

Under 2019 såldes en nybyggt 1a för 1.720.000. Föreningen stod själva för byggnadskostnader av under 1.300.000.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-05-01 med 2 %.

Styrelsen planerar att höja årsavgifterna 2021-01-01 med 2 % samt 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	2 013 618	1 993 346
Finansiella intäkter	0	83
Medlemsinsatser	1 720 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	97 721	27 327
	3 831 339	2 020 756

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 385 739	1 329 893
Finansiella kostnader	227 925	275 081
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 150 159	0
Ökning av kortfristiga fordringar	48 709	21 418
	2 812 532	1 626 392

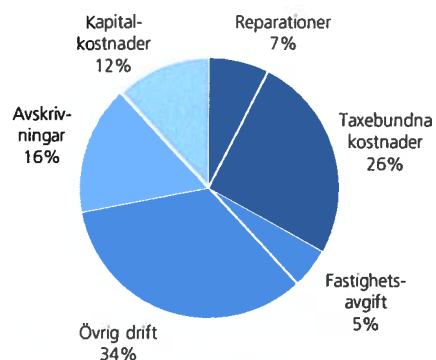
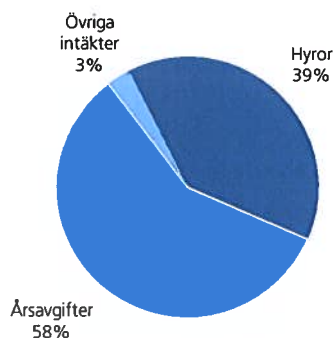
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	3 698 149	2 679 342
	1 018 807	394 364

*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

Föreningen byggde en ny 1a i en före detta tomt utrymme. Denna såldes med vinst och föreningen har nu en lägenhet till.

Kontraktet med hyresgästen förlängdes om tre år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 3 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	606	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 434	1 402	1 032	1 268
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 670	6 670	6 670	6 670
Elkostnad/m ² totalyta	36	32	29	22
Värmekostnad/m ² totalyta	122	126	122	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	112	128	128
Soliditet (%)	58	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	88	-154	110
Nettoomsättning (tkr)	2 013	1 980	1 780	1 875

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m² bostäder och 546 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	13 637 112	332 113	0	13 304 999
Upplåtelseavgifter	2 801 215	1 387 887	0	1 413 328
Fond för yttre underhåll	4 061 188	828 000	-17 969	3 251 157
S:a bundet eget kapital	20 499 515	2 548 000	-17 969	17 969 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 958 858	-828 000	105 864	-1 236 722
Årets resultat	95 134	95 134	-87 895	87 895
S:a ansamlad förlust	-1 863 723	-732 866	17 969	-1 148 827
S:a eget kapital	18 635 792	1 815 134	0	16 820 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	95 134
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 130 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-828 000</u>
summa balanserat resultat	-1 863 724

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

<u>19 125</u>
-1 844 599

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	2 012 753	1 980 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	865	13 274
Summa rörelseintäkter		2 013 618	1 993 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 099 413	-1 022 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 216	-221 383
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-86 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 820	-300 560
Summa rörelsekostnader		-1 690 559	-1 630 453
RÖRELSERESULTAT		323 059	362 893
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 925	-275 081
Summa finansiella poster		-227 925	-274 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 134	87 895
ÅRETS RESULTAT		95 134	87 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	27 778 336	26 932 997
Summa materiella anläggningstillgångar	27 778 336	26 932 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 778 336	26 932 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 732	9 562
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 451 751	2 382 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	107 264	107 264
Summa kortfristiga fordringar	3 568 747	2 499 417
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	517 492	519 307
Summa kassa och bank	517 492	519 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 086 240	3 018 724
SUMMA TILLGÅNGAR	31 864 576	29 951 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 438 327	14 718 327
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 061 188	3 251 157
Summa bundet eget kapital		20 499 515	17 969 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 958 858	-1 236 722
Årets resultat		95 134	87 895
Summa fritt eget kapital		-1 863 723	-1 148 827
SUMMA EGET KAPITAL		18 635 792	16 820 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 800 000	8 800 000
Leverantörsskulder		171 257	77 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	257 527	253 799
Summa kortfristiga skulder		7 228 784	9 131 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 864 576	29 951 721

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	90 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 171 050	1 163 424
Hyror lokaler	783 166	757 110
Hyror förråd	1 400	2 400
Bredbandsintäkter	57 132	57 132
Öresutjämning	5	6
	2 012 753	1 980 072

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	11 240
Återbäring försäkringsbolag	0	1 941
Övriga intäkter	865	93
	865	13 274

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 259	5 545
	Snöröjning/sandning	6 960	8 675
	Hissbesiktning	1 608	0
	Gemensamma utrymmen	995	0
	Sophantering	5 379	1 343
	Gård	199	70
	Serviceavtal	15 537	14 995
	Förbrukningsmateriel	1 553	611
	Brandskydd	0	1 167
	Fordon	879	1 075
		36 369	33 481
	Reparationer		
	Lokaler	3 794	13 538
	Lås	3 398	0
	VVS	71 459	18 596
	Ventilation	9 199	9 124
	Elinstallationer	10 397	3 094
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 931
	Bredband	3 694	0
	Hiss	33 690	29 115
	Fönster	0	2 925
	Skador/klotter/skadegörelse	3 651	0
		139 282	82 323
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	17 969
	Fönster	19 125	0
		19 125	17 969
	Taxebundna kostnader		
	El	89 481	79 575
	Värme	299 670	308 608
	Vatten	56 106	55 871
	Sophämtning/renhållning	42 927	42 417
		488 184	486 471
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 667	22 907
	Tomträttsavgäld	214 528	214 528
	Kabel-TV	29 133	28 263
	Bredband	52 164	52 164
		319 492	317 862
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 961	84 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 099 413	1 022 167

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 526	2 450
	Tele- och datakommunikation	1 257	775
	Juridiska åtgärder	12 031	12 539
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 000
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	770	666
	Förvaltningsarvode	105 323	116 974
	Förvaltningsarvoden övriga	625	0
	Administration	12 403	3 807
	Konsultarvode	77 375	70 784
		225 216	221 383

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	65 700
	Sociala kostnader	14 610	20 643
		61 110	86 343

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	300 560	300 560
	Förbättringar	4 260	0
		304 820	300 560

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 055 975	30 055 975
	Nyanskaffningar	1 150 159	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 206 134	30 055 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 122 978	-2 822 419
	Årets avskrivningar enligt plan	-304 820	-300 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 427 798	-3 122 978
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 778 336	26 932 997
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 315 000	19 655 000
	Taxeringsvärde mark	14 014 000	10 876 000
		35 329 000	30 531 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 800 000	25 200 000
	Lokaler	6 529 000	5 331 000
		35 329 000	30 531 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	234 681	173 242
	Skattefordran	36 414	49 314
	Klientmedel hos SBC	3 180 656	2 160 035
		3 451 751	2 382 591
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Tomträttsavgäld	107 264	107 264
		107 264	107 264
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 251 157	2 703 275
	Reservering enligt stadgar	828 000	654 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 969	-106 518
	Vid årets slut	4 061 188	3 251 157

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	2 000 000	Löst
Swedbank		0	3 800 000	Löst
Swedbank		0	3 000 000	Löst
Swedbank	3,973 %	4 000 000	4 000 000	2021-06-24
Handelsbanken	0,708 %	3 000 000	0	2020-03-30
Handelsbanken	1,130 %	2 000 000	0	2022-03-01
Handelsbanken	0,675 %	3 800 000	0	2020-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 800 000	12 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 800 000	-8 800 000	
		6 000 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 800 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 781 000	18 781 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	92 000	45 500
Sociala avgifter	28 906	14 296
Ränta	16 212	16 639
Avgifter och hyror	120 409	177 364
	257 527	253 799

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har anlitat ett konsultbolag för att förbereda renovering av tak och fönstermålning, som skulle sker under hösten 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 30 / 4 2020



Roger Andersson Reimer
Ledamot



Philipp Birken
Ledamot



Eva Käck
Ledamot



Oscar Johansson
Ledamot



Daniel Sennfält
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gasklockan, 769609-7315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gasklockan 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 och kassaflöde 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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta oegentligheter i maskopi, förfälskning, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Gasklockan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisions sed 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 tryggande 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 2/6 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 163 000	1 171 050	1 163 000
Hyror lokaler	771 000	783 166	787 500
Hyror förråd	0	1 400	2 000
Bredbandsintäkter	57 000	57 132	57 000
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	865	0
	1 991 000	2 013 618	2 009 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-3 259	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-6 960	-20 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Hissbesiktning	0	-1 608	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-995	-2 000
Sophantering	-2 000	-5 379	-2 000
Gård	-1 000	-199	-1 000
Serviceavtal	-16 000	-15 537	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 553	-5 000
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-879	0
	-57 000	-36 369	-64 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-74 000
Lokaler	0	-3 794	0
Lås	0	-3 398	0
VVS	0	-71 459	0
Ventilation	0	-9 199	0
Elinstallationer	0	-10 397	0
Bredband	0	-3 694	0
Hiss	0	-33 690	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 651	0
	-60 000	-139 282	-74 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	0	-1 750 000
Hiss	0	0	-20 000
Tak	-550 000	0	-350 000
Fasad	-50 000	0	0
Fönster	-1 000 000	-19 125	-700 000
	-1 600 000	-19 125	-2 820 000
Taxebundna kostnader			
El	-83 000	-89 481	-74 000
Värme	-322 000	-299 670	-312 000
Vatten	-56 000	-56 106	-49 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-42 927	-45 000
	-506 000	-488 184	-480 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 667	-24 000
Tomträttsavgäld	-215 000	-214 528	-215 000
Kabel-TV	-30 000	-29 133	-30 000
Bredband	-55 000	-52 164	-55 000
	-324 000	-319 492	-324 000

Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-96 982	-96 961	-84 000
	-96 982	-96 961	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 526	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 257	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-12 031	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-770	0
Förvaltningsarvode	-123 000	-105 323	-106 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-625	-3 000
Administration	-9 000	-12 403	-12 000
Konsultarvode	0	-77 375	0
	-152 000	-225 216	-141 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-44 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-14 610	-13 000
	-58 000	-61 110	-57 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-301 000	-300 560	-301 000
Förbättringar	0	-4 260	0
	-301 000	-304 820	-301 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 154 982	-1 690 559	-4 345 000
RÖRELSERESULTAT	-1 163 982	323 059	-2 335 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-223 000	-227 758	-222 880
Övriga räntekostnader	0	-167	0
	-223 000	-227 925	-222 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 386 982	95 134	-2 558 380
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	0	0	1 500 000
Extraordinära kostnader	0	0	-1 150 000
	0	0	350 000
RESULTAT	-1 386 982	95 134	-2 208 380

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