

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Görans Källa



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 Sankt Görans Källa

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 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Styrelsen

Gunnel Maria Alstermark	Ledamot
Jörgen Lundberg	Ledamot
Ulf Göran Magnusson	Ledamot
Barbro Margit Linnéa Norén	Ledamot
Hans Alexis Palmér	Ledamot

Monica Elisabet Andersson	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst&Young AB
------------------------	------------------	----------------

Valberedning

Marie-Louise Magnusson	Sammanställande
Ester Palmér	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Göran 8	2008	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

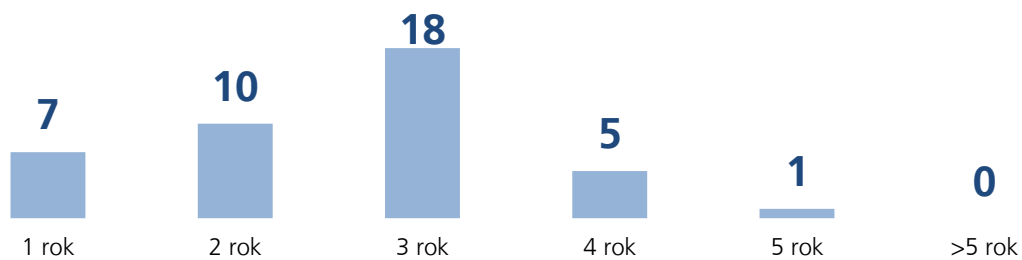
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 338 m², varav 3 100 m² utgör lägenhetsyta och 2 238 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Montering av led-belysning hos ytterligare lokalhyresgäster	2019
Montering av "mjukstart" på lokalventilationsanläggningen	2019
Ny kyl och frys i en av hyreslägenheterna	2019
Renovering centralfläktanläggning	2019
Målning av soppuset invändigt	2019
Montering av säkerhetsdörr hos Ungdomsmottagningen	2019
Montering av brandvarnare i tak i samtliga trapphusplan	2019
Målning av metallkonstruktioner i entréer	2019
Installation av 12 laddboxar i garaget	2019
Byte till led-belysning i entréer och trapphus	2019
Montering av larm i samtliga hissar	2019
Stamspolning av samtliga avlopp	2019
Byte till dörrstängare med klämriskskydd i entréer	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

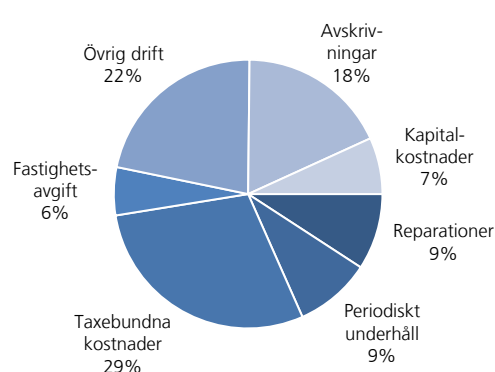
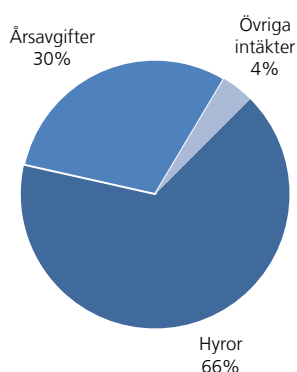
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia AB
Lås, nycklar, service av detta	CERTEGO
Gräsklippning och snöröjning mm	Maskinringen
Fastighetsköttarservice och städning	Strängnäs Fastighetservice
Kontroll brandskydd	Strängnäs Brandservice
Takskottning	MT Plåtslageri

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 913 455	2 387 420
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 474 873	3 554 095
Finansiella intäkter	10	731
Minskning kortfristiga fordringar	349 683	260 216
Ökning av kortfristiga skulder	148 586	117 544
	3 973 152	3 932 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 361 869	2 227 854
Finansiella kostnader	212 069	178 697
Ökning av materiella anläggningstillgångar	246 127	0
	2 820 065	2 406 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 066 543	3 913 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 153 088	1 526 036

*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 har satsat på uppfräschning av målade ytor under verksamhetsåret. Sophuset invändigt, träkonstruktioner under utskjutande tak och metallkonstruktioner runt entrédörrar har fått ny färg.

Säkerheten i fastigheten har förbättrats genom montering av larm i samtliga hissar, montering av klämskydd till dörröppnare i entréerna och genom uppsättning av brandvarnare i trapphusen.

Installationen av 12 laddboxar för elbils- och laddhybridsladdning har slutförts i garaget och slutrapport har lämnats till Naturvårdsverket för utbetalning av klimatklivsbidraget på 50%.

Samtliga avlopp inklusive stam från gatan in i fastigheten har spolats med hetvatten. Samtidigt kontrollerades klämringar och insatser till golvbrunnar.

Trädgårdsgruppen har utfört sedvanlig höstplantering av lökar inför vårens ankomst

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	354	372	372	360
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 166	866	836	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 327	5 591	5 591	6 125
Elkostnad/m ² totalyta	47	43	43	53
Värmekostnad/m ² totalyta	68	69	74	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	39	37	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	33	78	92
Soliditet (%)	75	75	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	588	71	-460
Nettoomsättning (tkr)	3 390	3 347	3 288	3 362

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 100 m² bostäder och 2 238 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	36 896 726	0	0	36 896 726
Uppskrivningsfond	18 158 923	-160 462	0	18 319 385
Upplåtelseavgifter	13 884 585	0	0	13 884 585
Fond för yttre underhåll	415 671	203 182	-136 491	348 980
S:a bundet eget kapital	69 355 905	42 720	-136 491	69 449 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 472 644	-42 720	724 850	-20 154 774
Årets resultat	336 927	336 927	-588 359	588 359
S:a ansamlad förlust	-19 135 717	294 207	136 491	-19 566 415
S:a eget kapital	50 220 188	336 927	0	49 883 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	336 927
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 429 924
uppskrivningsfond	160 462
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 182
summa balanserat resultat	-19 135 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	290 724
att i ny räkning överförs	-18 844 993

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	3 390 349	3 346 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 524	207 253
Summa rörelseintäkter		3 474 873	3 554 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 101 480	-1 956 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 648	-217 137
Personalkostnader	Not 6	-52 742	-53 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 018	-559 916
Summa rörelsekostnader		-2 925 887	-2 787 770
RÖRELSERESULTAT		548 986	766 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 069	-178 697
Summa finansiella poster		-212 059	-177 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		336 927	588 359
ÅRETS RESULTAT		336 927	588 359

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 61 778 105	62 095 997
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	61 778 105	62 095 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 778 105	62 095 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	48 742	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 415 332	3 655 691
Summa kortfristiga fordringar	4 464 074	3 655 691
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	685 770	690 748
Summa kassa och bank	685 770	690 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 149 844	4 346 439
SUMMA TILLGÅNGAR	66 927 949	66 442 436

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 781 311	50 781 311
Uppskrivningsfond		18 158 923	18 319 385
Fond för yttre underhåll	Not 11	415 671	348 980
Summa bundet eget kapital		69 355 905	69 449 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 472 644	-20 154 774
Årets resultat		336 927	588 359
Summa fritt eget kapital		-19 135 717	-19 566 415
SUMMA EGET KAPITAL		50 220 188	49 883 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 700 000	15 700 000
Summa långfristiga skulder		15 700 000	15 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		246 883	156 933
Skatteskulder		19 417	6 190
Övriga skulder		122 874	60 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	618 587	635 850
Summa kortfristiga skulder		1 007 761	859 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 927 949	66 442 436

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Laddstationer	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 044 515	1 044 515
Hyror bostäder	195 609	195 828
Hyror lokaler momspliktiga	1 179 796	1 141 541
Hyror lokaler	773 571	768 522
Hyror garage moms	4 560	4 560
Hyror garage	137 620	137 190
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Värmeintäkter	50 261	50 261
Öresutjämning	-22	-14
	3 390 349	3 346 843

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	60 153
Försäkringsersättning	84 524	137 138
Övriga intäkter	0	9 962
	84 524	207 253

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 175	45 272
	Fastighetsskötsel beställning	104 351	93 548
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 928	39 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 773	458
	Snöröjning/sandning	20 396	15 924
	Städning entreprenad	77 379	77 301
	Hissbesiktning	4 019	3 059
	Bevakning	17 277	16 455
	Gård	2 648	1 070
	Serviceavtal	18 287	17 762
	Förbrukningsmateriel	32 817	16 764
	Störningsjour och larm	0	3 504
	Brandskydd	519	16 530
		357 568	347 424
	Reparationer		
	Lokaler	44 519	852
	Tvättstuga	2 718	2 100
	Sophantering/återvinning	7 104	0
	Entré/trapphus	19 837	0
	Lås	19 189	9 959
	VVS	28 832	28 648
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 743
	Ventilation	17 137	0
	Elinstallationer	0	12 486
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 739	0
	Hiss	23 821	15 802
	Hus kropp utvändigt	0	2 069
	Vattenskada	113 760	304 876
		285 656	378 534
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	13 200	43 726
	Lokaler	11 843	0
	Entré/trapphus	97 477	0
	VVS	63 020	49 565
	Ventilation	0	19 200
	Elinstallationer	61 791	24 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	43 393	0
		290 724	136 491
	Taxebundna kostnader		
	El	252 053	230 690
	Värme	363 441	369 859
	Vatten	218 917	209 570
	Sophämtning/renhållning	80 375	50 583
		914 785	860 701
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 279	63 314
		70 279	63 314
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	182 467	170 317
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 101 480	1 956 782

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	4 218
	Tele- och datakommunikation	42 087	41 739
	Juridiska åtgärder	4 972	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 689	15 255
	Föreningskostnader	4 971	7 756
	Fritids- och trivselkostnader	2 756	3 332
	Förvaltningsarvode	110 703	107 070
	Administration	3 225	4 694
	Korttidsinventarier	0	8 563
	Konsultarvode	4 406	6 302
	Tidningar facklitteratur	446	446
	Föreningsavgifter	12 183	12 077
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 360	5 260
		207 648	217 137
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	48 000	48 000
	Kostnadsersättningar	0	126
	Sociala kostnader	4 742	5 810
		52 742	53 936
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	382 835	382 835
	Förbättringar	20 721	16 619
	Uppskrivning byggnad	160 462	160 462
		564 018	559 916

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 067 607	48 067 607
	Nyanskaffningar	246 127	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 313 734	48 067 607
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	20 057 720	20 057 720
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-160 462	-160 462
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 738 335	-1 577 874
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	18 158 923	18 319 385
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 290 996	-3 891 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-403 556	-399 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 694 552	-4 290 996
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 778 105	62 095 997
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 587 297	13 587 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 600 000	33 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 401 000	12 750 000
		52 001 000	46 550 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	35 000 000
	Lokaler	12 601 000	11 550 000
		52 001 000	46 550 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 373	86 373
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 373	86 373
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 373	-86 373
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 373	-86 373
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	34 559	432 984
	Klientmedel hos SBC	4 380 773	3 222 707
		4 415 332	3 655 691

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	348 980	504 632
	Reservering enligt stadgar	203 182	139 650
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 491	-295 302
	Vid årets slut	415 671	348 980

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,460 %	5 250 000	5 250 000	2020-10-23
	Swedbank	1,330 %	10 450 000	10 450 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		15 700 000	15 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			15 700 000	15 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

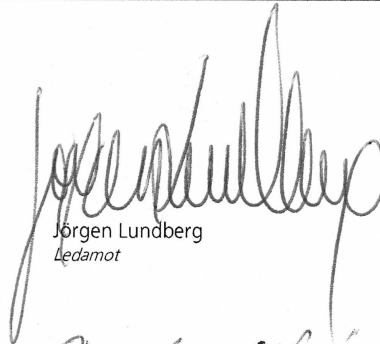
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	38 030	29 800
	Avgifter och hyror	580 557	606 050
		618 587	635 850

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen fortsätter att arbeta med underhållsplanen som riktlinje, som exempel kan nämnas fortsatt byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen.

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 10/2 2020


Gunnel Maria Alstermark
Ledamot


Jörgen Lundberg
Ledamot


Ulf Göran Magnusson
Ledamot


Barbro Margit Linnéa Norén
Ledamot


Hans Alexis Palmér
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankt Görans Källa, org.nr 769617-0278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankt Görans Källa för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 att 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 revisionsssed 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 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 Sankt Görans Källa för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bemyttande 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Västerås den 7 april 2020

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE