



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Stina Ida Elisabet Thylwe	Ordförande
Emmi Karoliina Inabe	Ledamot
Markku Sakari Majjala	Ledamot
Erica Thea Sofia Pellfolk	Ledamot

Martin Nils Robert Hammarskiöld	Suppleant
John Robin Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carin Forsström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Simone Berg
Love Runeby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-16. Extrastämma med anledning av byte till säkerhetsdörrar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 35:4	1935	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

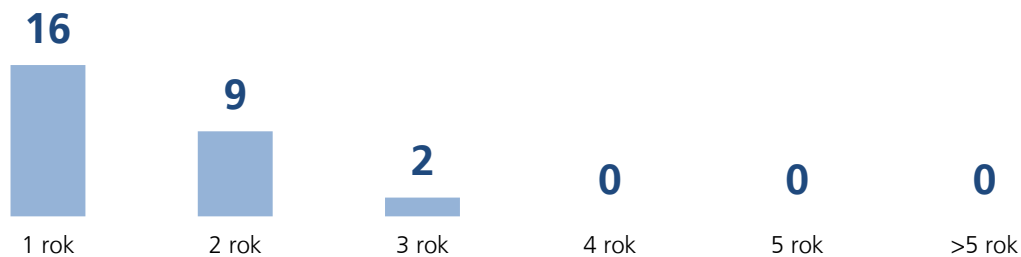
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m², varav 1 402 m² utgör lägenhetsyta och 47 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Torkrum

Cykelförråd

Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till säkerhetsdörrar	2020	
Lackning av entrépartier	2020	
Målning trapphus vägg/tak	2019	
OVK	2019	
Målning tvättstuga/mangelrum	2019	
Målning staket	2018	
Renovering av balkonger	2017	
Sotning skorsten	2017 - 2018	
Nytt sophus för glas och metall	2016	
Målning av samtliga fönster	2015	
Målning av takplåt	2015	
Byte cirkulationspump	2014	
Sotning skorsten	2013	
Plattvärmväxlare elementvärme	2013	Beräknad till 2015 men utbytt tidigare pga. fel
Tvättmaskin	2013	
Ställdon element/varmvatten	2013	
Källsorteringsstation upprättad	2013	
Ventilationsrengöring	2013	Sugning av fastighetens samtliga frånluftskanaler
Obligatorisk ventilationskontroll	2013	OVK 2011 - Godkänd 2013
Avloppsstammar spolade	2012	
Lackning entreportar	2011	
Nya radiatorventiler	2011	
Nya kodlås entréportar	2011	
Energideklaration	2008	
Målning tak/källarfönster	2006	enligt underhållsplan
Fönsterrenovering	2004	Komplett utvändig fönsterrenovering av alla fönster förutom källarfönstren.
Omläggning av tak	1996	Nytt tak med betongpannor
Rörstambyte	1996	Hela fastigheten, inkluderar ej avloppsrör under fastighetens platta.
Elstambyte	1995	Hela fastigheten
Isolation av grund	1995	
Isolation av grund	1995	Isolation med platonmatta och förstärkning av grund
Renovering av balkonger	1986	Nya golv, samtliga lägenheter
Nya balkonger	1986	Vissa lägenheter
Omputsning av fasad	1986	Hela fastigheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring ventilationskanaler	2022	
Spolning av stammar	2022	
Byte tvättmaskin	2022	
Slipning/polering cementmosaik	2023	Trapphusgolv
Byte torkutrustning	2023	
Byte tvättmaskin	2024	
Underhåll takfläktar	2025	
Målning av fönster	2025	
Byte av cirkulationspump	2025	Reservpump
Målning av takplåt	2025	
Kodlås dörrar	2026	
Målning av takfotsundersida	2026	
Målning stuprör	2026	
Reglercentral för fläktsystem	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöröjning/halkbekämpning	PD Miljövårdsservice AB
Trappstädning	Fejax
Uppkoppling till internet/IP-telefoni	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Gräsklippning, klippning av häckar, lövupptagning	PD Miljövårdsservice AB
Inre fastighetsskötsel	PD Miljövårdsservice AB

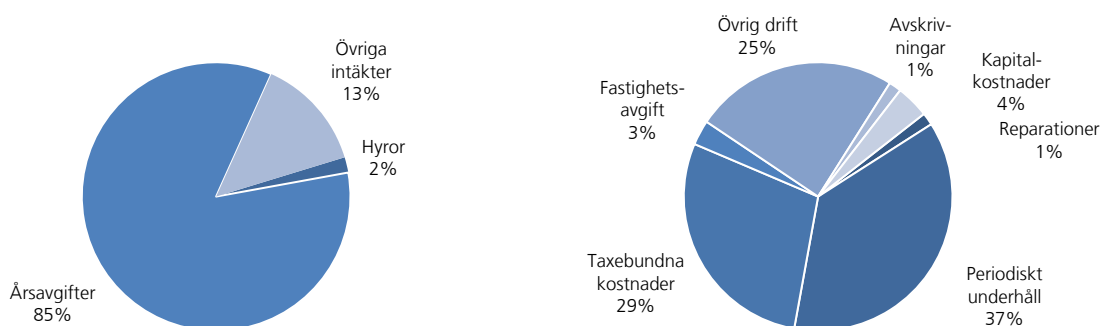
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 374 949	1 267 934
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 163 900	1 061 549
Finansiella intäkter	29	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	247 371
	1 163 929	1 308 937
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 277 925	1 042 024
Finansiella kostnader	53 239	46 644
Ökning av kortfristiga fordringar	183	29
Minskning av långfristiga skulder	113 224	113 224
Minskning av kortfristiga skulder	219 883	0
	1 664 455	1 201 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	874 423	1 374 949
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-500 526	107 016

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter under hösten 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 874	1 953	2 031	2 109
Elkostnad/m ² totalyta	33	33	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	158	151	146	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	35	32	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	32	30	32
Soliditet (%)	16	19	20	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-188	-49	296	-274
Nettoomsättning (tkr)	1 062	1 061	1 062	1 061

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 402 m² bostäder och 47 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	315 350	0	0	315 350
Fond för yttre underhåll	20 692	113 405	-298 850	206 137
S:a bundet eget kapital	336 042	113 405	-298 850	521 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	407 721	-113 405	249 857	271 268
Årets resultat	-188 135	-188 135	48 993	-48 993
S:a fritt eget kapital	219 586	-301 540	298 850	222 276
S:a eget kapital	555 628	-188 135	0	743 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-188 135
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	521 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 405
summa balanserat resultat	219 585

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

20 692
240 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 061 748	1 061 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 152	360
Summa rörelseintäkter		1 163 900	1 061 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 125 543	-892 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 442	-97 598
Personalkostnader	Not 6	-50 940	-52 252
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-20 900	-21 890
Summa rörelsekostnader		-1 298 825	-1 063 915
RÖRELSERESULTAT		-134 925	-2 366
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		29	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 239	-46 644
Summa finansiella poster		-53 210	-46 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-188 135	-48 993
ÅRETS RESULTAT		-188 135	-48 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	2 569 137	2 590 038
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 569 137	2 590 038
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 569 137	2 590 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		252	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	905 003	1 405 538
Summa kortfristiga fordringar		905 255	1 405 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		905 255	1 405 598
SUMMA TILLGÅNGAR		3 474 393	3 995 636

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		315 350	315 350
Fond för yttre underhåll	Not 12	20 692	206 137
Summa bundet eget kapital		336 042	521 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		407 721	271 268
Årets resultat		-188 135	-48 993
Summa fritt eget kapital		219 586	222 276
SUMMA EGET KAPITAL		555 628	743 763
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	2 716 138	2 829 362
Leverantörsskulder		58 261	60 321
Skatteskulder		2 719	1 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 647	360 303
Summa kortfristiga skulder		2 918 765	3 251 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 474 393	3 995 636

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	90 år	90 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	968 132	968 132
Årsavgifter - lokaler	16 608	16 608
Hyror parkering	21 600	21 042
Bredbandsintäkter	55 440	55 440
Öresutjämning	-32	-33
	1 061 748	1 061 189

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	102 152	360
	102 152	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	48 419	30 618
	Fastighetskötsel beställning	2 384	1 236
	Snöröjning/sandning	3 182	10 936
	Städning entreprenad	31 064	30 199
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	84 725
	Myndighetstillsyn	10 650	0
	Gemensamma utrymmen	403	681
	Gård	1 982	2 264
	Serviceavtal	764	0
	Förbrukningsmateriel	2 283	2 641
	Brandskydd	2 063	3 038
	Fordon	189	0
		103 383	166 338
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 856	0
	Källare	6 500	0
	Lås	6 446	3 025
	VVS	2 962	3 478
	Ventilation	1 850	27 744
	Elinstallationer	0	6 771
		20 614	41 018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	214 125
	Entré/trapphus	499 025	0
		499 025	214 125
	Taxebundna kostnader		
	El	47 823	47 711
	Värme	228 247	218 242
	Vatten	69 278	50 178
	Sophämtning/renhållning	40 080	40 012
		385 428	356 143
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 400	23 261
	Kabel-TV	0	70
	Bredband	51 760	51 690
		76 160	75 021
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	40 933	39 529
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 125 543	892 174

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	2 751
	Juridiska åtgärder	1 719	2 319
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	41 594	30 676
	Föreningskostnader	438	581
	Förvaltningsarvode	47 864	47 136
	Administration	1 897	2 210
	Korttidsinventarier	1 548	0
	Konsultarvode	0	5 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		101 442	97 598
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 000	40 000
	Sociala kostnader	11 940	12 252
		50 940	52 252
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	20 900	20 900
	Inventarier	0	990
		20 900	21 890

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 556 257	3 556 257
	Utgående anskaffningsvärde	3 556 257	3 556 257
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-966 219	-945 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 900	-20 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-987 120	-966 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 569 137	2 590 038
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 547 216	1 547 216
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 679 000	11 679 000
	Taxeringsvärde mark	12 356 000	12 356 000
		24 035 000	24 035 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 800 000	23 800 000
	Lokaler	235 000	235 000
		24 035 000	24 035 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 063	234 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 063	234 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-234 063	-234 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-234 063	-234 063
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 415	54 415
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 415	54 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 415	-53 425
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-990
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 415	-54 415
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 580	30 581
	Klientmedel hos SBC	874 423	1 374 949
	Inkasso	0	8
		905 003	1 405 538

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	206 137	113 405
	Reservering enligt stadgar	113 405	113 405
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-298 850	-20 673
	Vid årets slut	20 692	206 137

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,950 %	689 874	720 766	2021-02-15
	Handelsbanken	1,700 %	699 095	729 059	2021-02-15
	Handelsbanken	1,950 %	712 919	740 787	2021-04-07
	Handelsbanken	1,950 %	614 250	638 750	2021-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		2 716 138	2 829 362	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 716 138	-2 829 362	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 150 018 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 237 000	5 237 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	39 000	39 000
	Sociala avgifter	12 254	12 253
	Ränta	9 341	8 850
	Avgifter och hyror	81 052	86 075
	Målning	0	214 125
		141 647	360 303

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021

Stina Ida Elisabet Thylwe
Ordförande

Emmi Karoliina Inabe
Ledamot

Markku Sakari Maijala
Ledamot

Erica Thea Sofia Pellfolk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Grant Thornton Sweden AB
Carin Forsström
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SkeSXLJ10d-HkIXIkyOd
Document	Årsredovisning.pdf
Pages	16
Sent by	Amanda Egnell

Signing parties

Markku Majjala	markku.majjala@bredband.net	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emmi Inabe	emmi_1987@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erica Pellfolk	erica.pellfolk@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Stina Thylwe	s.thylwe@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Carin Forsström	carin.forsstrom@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to markku.majjala@bredband.net

2021-05-04 17:23:29 CEST,

E-mail invitation sent to emmi_1987@hotmail.com

2021-05-04 17:23:29 CEST,

E-mail invitation sent to carin.forsstrom@se.gt.com

2021-05-04 17:23:29 CEST,

E-mail invitation sent to s.thylwe@gmail.com

2021-05-04 17:23:29 CEST,

E-mail invitation sent to erica.pellfolk@gmail.com

2021-05-04 17:23:29 CEST,

Clicked invitation link Carin Forsström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-05-04 17:28:14 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Carin Forsström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-05-04 17:28:15 CEST,IP address: 88.131.44.131

Clicked invitation link Emmi Inabe

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; VOG-L29) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-04 18:23:33 CEST,IP address: 94.191.137.104

Document viewed by Emmi Inabe

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; VOG-L29) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-04 18:23:33 CEST,IP address: 94.191.137.104

Clicked invitation link Markku Majjala

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Safari/605.1.15,2021-05-04 19:24:49 CEST,IP address: 92.34.136.132

Document viewed by Markku Majjala

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Safari/605.1.15,2021-05-04 19:24:49 CEST,IP address: 92.34.136.132

Document signed by Markku Majjala

Birth date: 1966/05/25,2021-05-04 19:26:36 CEST,

Clicked invitation link Stina Thylwe

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-04 20:32:52 CEST,IP address: 92.34.156.21

Document viewed by Stina Thylwe

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-04 20:32:52 CEST,IP address: 92.34.156.21

Document signed by Stina Ida Elisabet Thylwe

Birth date: 1990/10/02,2021-05-04 20:33:22 CEST,

Clicked invitation link Erica Pellfolk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 20:39:33 CEST,IP address: 92.34.152.166

Document viewed by Erica Pellfolk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 20:39:34 CEST,IP address: 92.34.152.166

Document signed by ERICA PELLFOLK

Birth date: 1992/01/14,2021-05-04 20:45:03 CEST,

Document signed by EMMI INABE

Birth date: 1987/12/18,2021-05-04 23:59:05 CEST,

Document signed by CARIN FORSSTRÖM

Birth date: 1985/05/15,2021-05-05 10:18:52 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Görän
Org.nr. 717600-0722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Görän för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göran för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Carin Forsström

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Syg-v11uO-rJ-ZwyJuu
Document	RB 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Amanda Egnell

Signing parties

Carin Forsström	carin.forsstrom@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
------------------------	---------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to carin.forsstrom@se.gt.com
2021-05-04 17:24:03 CEST,

Clicked invitation link Carin Forsström
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.63,2021-05-05 10:21:00 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Carin Forsström
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.63,2021-05-05 10:21:00 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by CARIN FORSTRÖM
Birth date: 1985/05/15,2021-05-05 10:21:59 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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