



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 Distansverket

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 2016 och 2046.
- 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.
- 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 2004-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hepaso ek förening. Föreningens andel är 4,76 procent. Samfälligheten förvaltar parkering.

Styrelsen

Anton Modig	Ordförande
Mia Christina Carolin Bäck	Ledamot
Granit Demiqi	Ledamot
Anders Mattias Donald Jignéus	Ledamot
Per Anders Larsson	Ledamot

Carl Martin Karlsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson Ordinarie Extern Revisorsringen Sverige AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 144:6	2004	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.

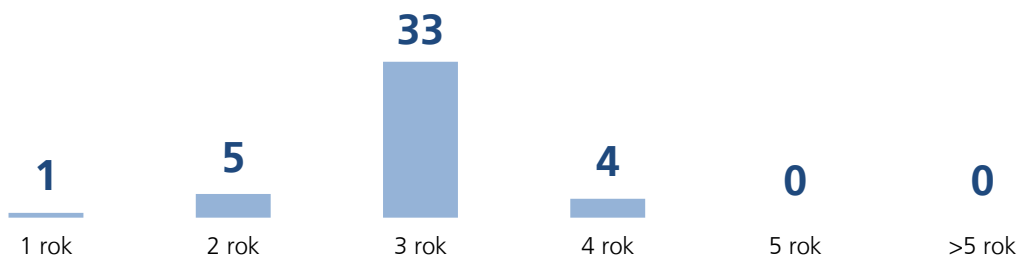
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 002 m², varav 3 002 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal
Tvättstuga	Tvättstuga
Cykelrum	Större Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny gunga	2020	Ny gunga
Elsystem	2019	Renovering pga. ålder.
Värmesystem	2019	Renovering och energisparande åtgärder
Utökning av låssystem	2019	Bygga bort problem med inbrott pga nycklar som kommit på vift.
Renovering av Entrédörrar	2018	Dörrarna börjar komma till åldern.
Byte av porttelefoni	2018	I samband med renovering av dörrar
Byte låssystem entréer och förrådsutrymmen	2018	Sker i samband vid renovering av entrédörrarna.
Avloppsstammar stående, relining	2015 - 2016	Spricker i rören, nödvändigt att åtgärda.
Avloppsstammar i källaren och bottenplattan, byte/relining	2015	Åtgärdas samtidigt med stående relining
Ventilationshuvar	2013	Montering av ventilationshuvar för förbättrad frånluftsventilation
Fasad renoverad	2013	Fasaden som vetter mot Verktumsgatan. Bl.a. byte av dåliga stenar
Tvättstugerenovering	2012	Totalrenovering av tvättstuga
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Sker i samband med vattenstambyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning	2022	Underminerad mark runt huset.
Gård	2022	Upprustning/nollställning i samband med övriga markarbeten.
Byte av balkongdörrar	2023	Balkongdörrarna börjar bli i dåligt skick och kommer behöva bytas ut. När är inte beslutat.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

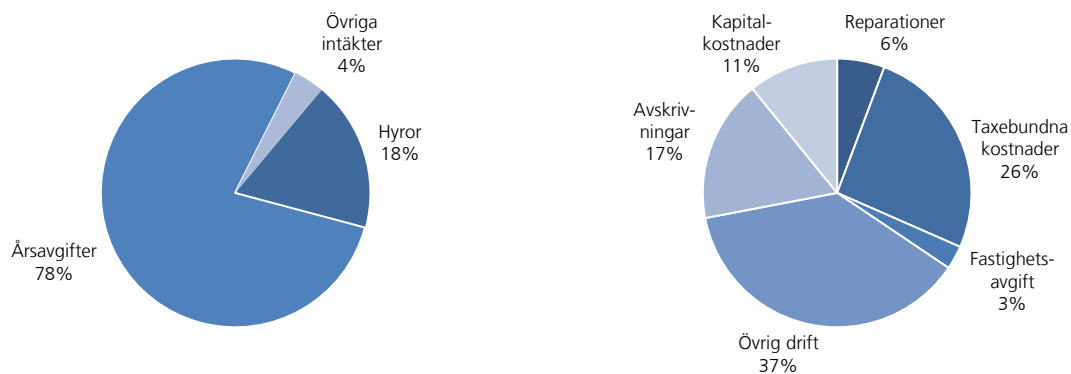
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Passagesystem	Monitor
Städ	Bo & Son
Förvaltning	SBC
El	Göteborg energi AB
El	Enkla Elbolaget AB
Styrelse mobil	Tele2
Sophantering	Göteborgs stad Intraservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 838 034	5 231 259
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 667 828	2 602 937
Finansiella intäkter	129	45
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 689
Ökning av kortfristiga skulder	0	267 790
	2 667 957	2 872 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 514 901	3 616 658
Finansiella kostnader	227 843	249 028
Ökning av kortfristiga fordringar	5 702	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	245 402	0
	2 393 849	4 265 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 112 143	3 838 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	274 109	-1 393 225

*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

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår, då moms rättning påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	807	796	774
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 045	893	995
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 598	7 753	8 130	8 290
Elkostnad/m ² totalyta	47	18	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	86	95	104	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	83	82	102
Soliditet (%)	48	46	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	564	-1 624	-984	319
Nettoomsättning (tkr)	2 663	2 598	2 481	2 478

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 002 m² bostäder.

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	16 810 044	0	0	16 810 044
Upplåtelseavgifter	5 912 453	0	0	5 912 453
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 397	0	0	-168 397
Fond för yttre underhåll	594 367	594 367	-1 642 529	1 642 529
S:a bundet eget kapital	23 148 467	594 367	-1 642 529	24 196 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 412 556	-594 367	18 354	-4 836 543
Årets resultat	563 742	563 742	1 624 175	-1 624 175
S:a ansamlad förlust	-4 848 814	-30 625	1 642 529	-6 460 718
S:a eget kapital	18 299 653	563 742	0	17 735 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	563 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 818 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-594 367
summa balanserat resultat	-4 848 815

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 848 815
----------------------------------	-------------------

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	2 662 910	2 598 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 918	4 493
Summa rörelseintäkter		2 667 828	2 602 937
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 273 684	-3 105 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 873	-450 389
Personalkostnader	Not 6	-61 344	-61 108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 471	-361 471
Summa rörelsekostnader		-1 876 372	-3 978 129
RÖRELSERESULTAT		791 456	-1 375 192
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 843	-249 028
Summa finansiella poster		-227 714	-248 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		563 742	-1 624 175
ÅRETS RESULTAT		563 742	-1 624 175

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad Not 8,13	34 221 282	34 582 753
Summa materiella anläggningstillgångar	34 221 282	34 582 753
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 222 282	34 583 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 116 913	3 836 161
Summa kortfristiga fordringar	4 116 913	3 836 161
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 199	2 140
Summa kassa och bank	1 199	2 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 118 112	3 838 301
SUMMA TILLGÅNGAR	38 340 394	38 422 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 554 100	22 554 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	594 367	1 642 529
Summa bundet eget kapital		23 148 467	24 196 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 412 556	-4 836 543
Årets resultat		563 742	-1 624 175
Summa fritt eget kapital		-4 848 814	-6 460 718
SUMMA EGET KAPITAL		18 299 653	17 735 911
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 556 125	2 918 125
Summa långfristiga skulder		12 556 125	2 918 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 092 000	17 130 000
Leverantörsskulder		78 242	358 791
Skatteskulder		2 267	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	312 107	279 196
Summa kortfristiga skulder		7 484 616	17 768 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 340 394	38 422 054

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.

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	150 år (kvar 94 år)	150 år (kvar 95 år)
Fastighetsförbättringar	120 år (kvar 109 år)	120 år (kvar 110 år)

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 088 462	2 087 262
Hyror bostäder	434 857	434 857
Hyror parkering	46 376	31 920
Bredbandsintäkter	60 480	44 400
Elintäkter moms	32 734	0
Öresutjämning	1	5
	2 662 910	2 598 444

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 818	4 293
Övriga intäkter	100	200
	4 918	4 493

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 490	55 398
	Fastighetsskötsel beställning	3 250	2 999
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 041	18 676
	Snöröjning/sandning	1 656	17 781
	Städning entreprenad	59 212	54 131
	Myndighetstillsyn	0	550
	Gemensamma utrymmen	0	10 130
	Gård	0	2 652
	Serviceavtal	128 597	121 796
	Förbrukningsmateriel	801	5 427
	Fordon	126	0
		314 172	289 539
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	31 378	0
	Tvättstuga	1 922	3 189
	Sophantering/återvinning	0	2 378
	Entré/trapphus	42 175	0
	Lås	1 745	4 771
	VVS	10 008	69 430
	Ventilation	0	19 935
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 308	0
	Tak	0	2 171
	Mark/gård/utemiljö	13 829	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 820
		120 365	112 694
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	13 927
	Värmeanläggning	0	524 516
	Ventilation	0	25 000
	Elinstallationer	0	1 374 360
		0	1 937 803
	Taxebundna kostnader		
	El	142 138	53 537
	Värme	259 213	286 546
	Vatten	100 799	96 965
	Sophämtning/renhållning	41 625	39 950
		543 775	476 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 852	46 852
	Tomträttsavgäld	75 000	75 000
	Kabel-TV	11 188	23 338
	Bredband	98 885	83 726
		233 925	228 916
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 447	59 211
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 273 684	3 105 161

* Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	437	1 996
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 720	13 125
	Föreningskostnader	13 501	13 519
	Styrelseomkostnader	220	357
	Fritids- och trivselkostnader	631	0
	Förvaltningsarvode	74 875	73 720
	Administration	1 449	2 611
	Konsultarvode	45 101	337 773
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		179 873	450 389
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	46 500
	Sociala kostnader	14 844	14 608
		61 344	61 108
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	361 471	361 471
		361 471	361 471

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 234 901	39 234 901
	Utgående anskaffningsvärde	39 234 901	39 234 901
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 652 148	-4 290 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 471	-361 471
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 013 619	-4 652 148
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 221 282	34 582 753
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		53 000 000	53 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	1 000	1 000
		1 000	1 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	0	267
	Momsavräkning	5 969	0
	Klientmedel hos SBC	4 110 944	3 835 894
		4 116 913	3 836 161
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 642 529	2 174 105
	Reservering enligt stadgar	594 367	594 367
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 642 529	-1 125 943
	Vid årets slut	594 367	1 642 529

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	3 346 000	3 346 000	Rörligt
Handelsbanken	0,980 %	10 038 000	10 038 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,030 %	3 346 000	3 346 000	Rörligt
Handelsbanken	1,560 %	2 918 125	3 318 125	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 648 125	20 048 125	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 092 000	-17 130 000	
		12 556 125	2 918 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 648 125 kr.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000 000	24 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	44 750	45 500
Sociala avgifter	14 296	14 296
Ränta	12 629	13 990
Avgifter och hyror	240 432	205 410
	312 107	279 196

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

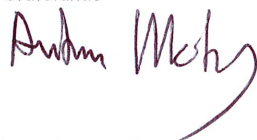
Styrelsen avser nyttja 2021 för att planera större åtgärder efterkommande år.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 20/4 2021

Anton Modig
Ordförande



Granit Demiqi
Ledamot



Per Anders Larsson
Ledamot



Mia Christina Carolin Bäck
Ledamot

Anders Mattias Donald Jignéus
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021



Kjell Eriksson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Distansverket

Organisationsnummer 769610-7882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Distansverket 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 jag 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 Distansverket 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

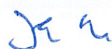
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Göteborg den 18 / 5 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

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