



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Redebacken

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 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2003-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Älvsborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Som 2010. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar infarten till fastigheten.

#### Styrelsen

Maja Wojtowicz	Ordförande
Lena Hölscher	Ledamot
Catia Lopes	Ledamot
Neil Baker	Suppleant
Raymond Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Chris Nettervik Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
--------------------------	------------------	-----

### Valberedning

Susanne Ahlquist  
Anna-Maria Lindström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Älvsborg 179:1	2009	Älvsborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

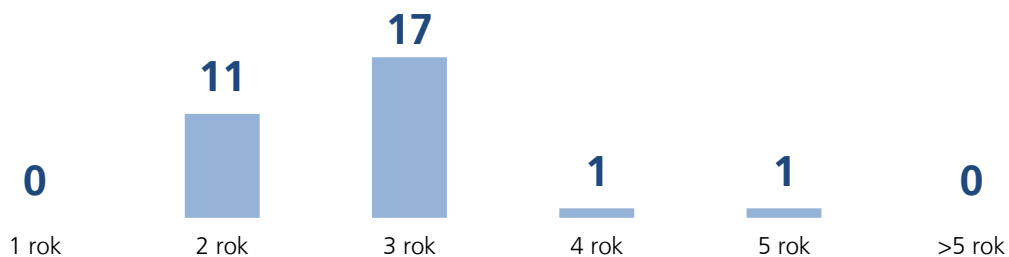
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 321 m<sup>2</sup>, varav 2 321 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Älvsborg ga:147

Älvsborg ga:156

Älvsborg ga:155

### Kommentar

Väg bakom skolan, andelstal för Brf: 30%  
anordningar för färskvatten-, avlopps-, och dagvattenförsörjning och värme och teleserviser, kabel TV och gång- och transportvägar samt gemensam grönyta enligt karta (ytan utanför ingång förskola).  
andelstal Brf: 88,24% (30/34)  
Anordningar för färskvatten, avlopps- och dagvattenförsörjningar och teleserviser Andelstal Brf 33,33%

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt belysning i källare och parkering	2020	
Ny spis lgh 4	2020	
Ny taktäckning och underlagspapp	2020	Klart hösten 2020
Entrétak nr 15	2020	
Spolat våra avloppsrör	2020	Klart våren 2020
Ny VVS pump (cirkulationspump)	2020	
Åtgärdat fuktskada lgh 17	2019	
Nytt element lgh25	2019	
Renovering av stuprör.	2019	
Åtgärdat fuktskada Lgh 11	2018	Även stambyte
Stambyte Lgh 29-30	2018	
OVK	2018 - 2019	Klart hösten 2019
Brandtillsyn	2018	
Fönster byte isolering	2017	
Förstärkning av ytterdörr till cykelförrådet	2017	
Temporär lösning för balkongen läg 26-28	2016 - 2017	
Hastighetsdämpande åtgärder	2016	
Uppdatering av underhållsplan	2016	
Vattenskada lgh 25 åtgärdat	2016 - 2017	
Ny kyl och frys läg 23	2016	
Ventilationsjustering läg 7- 8	2016	
Bytt lås i källare och soprum	2015	
Asfaltering utanför lgh 1-2	2015	
Förstärkt dörren till förråd och styrelserum	2015	
Plantering av häck runt rundeln	2015	
utökad sopsortering	2015	glödlampor/batterier
Ytsiktsrenovering av hyreslägenhet nr 23	2015	
Nya takfläktar	2015	6 st bytta
Belysning utanför lgh 1-2	2015	
belysning rundeln	2015	
Ny torktummlare	2014	
Ny kyl/frys hyreslägenhet nr 4	2014	
Nya brevlådor	2014	
Ytsiktsrenovering av hyreslägenhet nr 23	2014 - 2015	
Ny fläkt i torkrummet	2014	
Ny ytterdörr läg nr 30	2013	
Stambyte läg nr 16	2013	
Nya köksfläktar hyreslägenheter	2013	Spjällfläktar
Fasadbelysning	2013	
Ny och säkrad el i hyreslägenheter	2013	
Nytt fönster badrum läg 16	2013	
Energideklaration	2013	Åtgärdsförslag utfärdat 2013-06-20, överförs till underhållsplanen 2014 Glas och metall
Utökad sopsortering	2013	
Radonmätning	2013	
Värmeautomatluftare bytta	2013	
Installation av termostater 30 lägenheter	2012	
Fasadrenovering måleri	2012 - 2013	
Installation av tryckstyrd pump för värmesystemet.	2012	
Fönster utbytta på vissa läg, några temporärt lagade	2012 - 2013	Fönster och balkongdörrar som ej är bytta kommer att bytas våren 2017
Nya takfläktar	2011 - 2015	6 st bytta

Totalrenovering av tvättstuga, Byggande av cykelrum, spolning av avloppsstammar	2010	
Balkongrenovering	2010 - 2014	Beräknas färdigt våren 2014.

Planerat underhåll	År
Fasadunderhåll/Målning	2021 - 2022
Stambyte/Relining	2021- 2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk adm fastighetsförvaltning	SBC
El, nät	Göteborgs Energi Nät AB
Konsumtionsel	Sala-Heby energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi Fjärrvärme
Kabeltv	Comhem AB
Matafall, sopor	Nordisk Återvinning/Gbg Stad
Bankkonto	SHB
Låneavtal	SEB
Tidningar, wellpapp, mjölkförp mm	Veolia
Revision	BDO t o m årsstämma 2020
Fastighetservice	SBC
Låsservice	Låsinvest Västra AB

### Övrig information

Föreningen har under året haft en arbetsgrupp som arbetat med planförslaget kring förändringen av området Redegatan.

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 760 650</b>	<b>2 290 894</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 821 432	1 771 719
Finansiella intäkter	6 444	30
Minskning kortfristiga fordringar	385 204	0
Ökning av kortfristiga skulder	11 504	0
	<b>2 224 583</b>	<b>1 771 749</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 053 337	1 094 946
Finansiella kostnader	151 981	186 087
Ökning av kortfristiga fordringar	0	600
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 360
	<b>3 205 318</b>	<b>1 301 993</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**1 779 915**

**2 760 650**

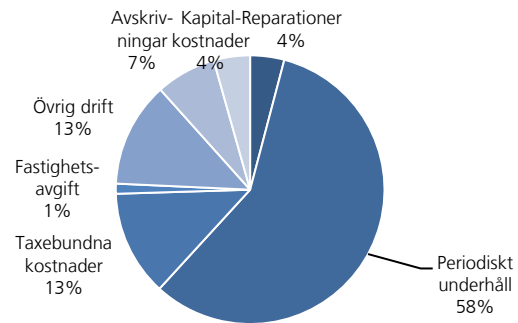
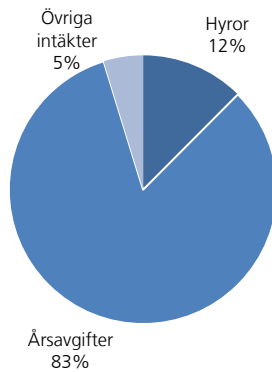
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-980 735**

**469 756**

\*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**

Takreoveringen slutfördes med mycket bra resultat.

Ny spis köptes in till hyreslägenhet.

Ny energisnål belysning i källare och tvättstuga samt parkering och vägbana upp till husen.

Ny VVS pump (cirkulationspump till varmvatten) har installerats.

Spolarna var här under våren och spolade rent våra avloppsrör.

Entrétak nr 15.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	690	683	677
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 012	1 002	992	971
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 913	7 913	7 913	7 913
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	55	55	61
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	134	144	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	34	34	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	80	73	63
Soliditet (%)	31	35	35	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 626	242	96	-412
Nettoomsättning (tkr)	1 794	1 761	1 743	1 792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 909 000	0	0	22 909 000
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	911 000	0	0	911 000
Fond för yttre underhåll	946 729	400 000	-42 000	588 729
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 766 729</b>	<b>400 000</b>	<b>-42 000</b>	<b>34 408 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-25 179 383	-400 000	284 138	-25 063 521
Årets resultat	-1 626 991	-1 626 991	-242 138	242 138
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-26 806 374</b>	<b>-2 026 991</b>	<b>42 000</b>	<b>-24 821 383</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 960 355</b>	<b>-1 626 991</b>	<b>0</b>	<b>9 587 346</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 626 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 779 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-26 806 374</b>

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

946 729
<b>-25 859 645</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 793 806	1 760 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 626	10 865
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 821 432</b>	<b>1 771 719</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 804 122	-899 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 954	-136 669
Personalkostnader	Not 6	-61 891	-59 162
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 550	-248 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 301 517</b>	<b>-1 343 524</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 480 084</b>	<b>428 195</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 444	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 981	-186 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 537</b>	<b>-186 057</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 625 621</b>	<b>242 138</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 370	0
		<b>-1 370</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 626 991</b>	<b>242 138</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	23 591 953	23 841 503
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 591 953</b>	<b>23 841 503</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 591 953</b>	<b>23 841 503</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 830 789	2 749 894
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 830 789</b>	<b>2 749 894</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	400 127
		<b>0</b>	<b>400 127</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 040	51 747
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 040</b>	<b>51 747</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 835 829</b>	<b>3 201 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 427 782</b>	<b>27 043 270</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 820 000	23 820 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	946 729	588 729
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 766 729</b>	<b>34 408 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-25 179 383	-25 063 521
Årets resultat		-1 626 991	242 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 806 374</b>	<b>-24 821 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 960 355</b>	<b>9 587 346</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 115 963	17 115 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 115 963</b>	<b>17 115 963</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		58 675	56 667
Skatteskulder		85 550	81 420
Övriga skulder		0	9 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 239	192 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>351 464</b>	<b>339 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 427 782</b>	<b>27 043 270</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	95 år	95 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Fönster	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 508 043	1 493 104
Hyror bostäder	159 846	158 263
Hyror parkering	67 000	50 400
Elintäkter	0	59 026
Elintäkter moms	34 209	0
Värmeintäkter	24 722	0
Öresutjämning	-14	61
	<b>1 793 806</b>	<b>1 760 854</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	21 538	0
Återbäring försäkringsbolag	5 608	4 865
Övriga intäkter	480	6 000
	<b>27 626</b>	<b>10 865</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	5 229	27 102
	Snöröjning/sandning	5 215	24 598
	Gård	3 383	5 732
	Serviceavtal	1 250	2 735
	Förbrukningsmateriel	1 019	2 631
	Fordon	392	99
		<b>16 488</b>	<b>62 897</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 101	990
	Entré/trapphus	0	8 087
	Lås	0	2 250
	VVS	70 708	12 693
	Ventilation	11 938	54 262
	Elinstallationer	1 082	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	198
	Tak	14 653	0
	Fasad	0	31 194
	Mark/gård/utemiljö	9 096	581
	Vattenskada	30 938	2 133
		<b>140 516</b>	<b>112 388</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	646 576	0
	VVS	0	42 000
	Ventilation	245 850	0
	Elinstallationer	60 006	0
	Tak	1 040 000	0
		<b>1 992 432</b>	<b>42 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	89 971	127 430
	Värme	311 879	310 622
	Vatten	0	79 093
	Sophämtning/renhållning	37 131	36 821
		<b>438 981</b>	<b>553 966</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 402	53 519
	Samfällighetsavgift	80 680	0
	Kabel-TV	33 753	33 035
		<b>172 835</b>	<b>86 554</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 870</b>	<b>41 310</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 804 122</b>	<b>899 115</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	149	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 506	25 213
	Föreningskostnader	1 102	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	519
	Förvaltningsarvode	93 400	92 050
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	2 606	6 098
	Korttidsinventarier	0	5 195
	Konsultarvode	55 435	2 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		<b>185 954</b>	<b>136 669</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	45 000
	Sociala kostnader	11 891	14 162
		<b>61 891</b>	<b>59 162</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	57 205	57 205
	Förbättringar	192 345	191 372
		<b>249 550</b>	<b>248 578</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	25 260 021	25 260 021	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 260 021</b>	<b>25 260 021</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-1 418 518	-1 169 941	
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 550	-248 578	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 668 068</b>	<b>-1 418 518</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 591 953</b>	<b>23 841 503</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 412 355	13 412 355	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000	
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000	
		<b>40 200 000</b>	<b>40 200 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	40 200 000	40 200 000	
		<b>40 200 000</b>	<b>40 200 000</b>	
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	76 800	76 800	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 800</b>	<b>76 800</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-76 800	-76 800	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-76 800</b>	<b>-76 800</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	48 827	40 991	
	Momsavräkning	7 087	0	
	Klientmedel hos SBC	1 774 875	2 708 903	
		<b>1 830 789</b>	<b>2 749 894</b>	
<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Fonder	0	0	400 127
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400 127</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	588 729	400 000
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 000	-211 271
	<b>Vid årets slut</b>	<b>946 729</b>	<b>588 729</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,920 %	2 000 000	2 000 000	2022-05-28
	SEB	1,030 %	5 038 654	5 038 654	2023-04-28
	SEB	0,730 %	5 038 654	5 038 654	2022-02-28
	SEB	0,840 %	5 038 655	5 038 655	2023-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 115 963</b>	<b>17 115 963</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>17 115 963</b>	<b>17 115 963</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 115 963 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 belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 120 000	17 120 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	45 800	40 800
	Sociala avgifter	14 390	12 820
	Ränta	2 209	3 010
	Avgifter och hyror	144 840	136 026
		<b>207 239</b>	<b>192 656</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut. Planerade större underhållsarbeten är relining.

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

---

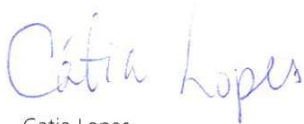
VÄSTRA FRÖLUNDA den 14/4 2021



Maja Wojtowicz  
Ordförande



Lena Hölscher  
Ledamot



Catia Lopes  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021



Chris Nettervik Carlsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Redebacken  
Org.nr. 769609-9097

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Redebacken för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Redebacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gothenburg den 22 april 2021



Chris Carlsson

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](http://www.sbc.se)