



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Schéelegatan 5



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

Valberedning

Jonas Jordö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 8:13	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

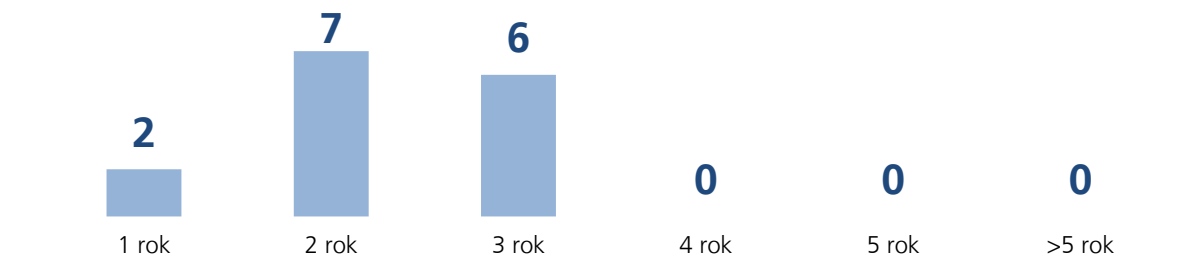
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 201 m², varav 1 018 m² utgör lägenhetsyta och 183 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	32 m ²	
Lager HM Larm	5 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lokal i Garaget Förråd Brf	Styrelserum/BRF samlingsrum Förvaring av barnvagnar och brf-material

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förråd till lgh på bottenplan byggs	2020	Slutfört
Uppdatering av ventilation i kontorslokal	2020	Slutfört
Kompletterat gården med ett förråd	2020	Slutfört
Bygglov för bygge av soprum i garaget	2020	Slutfört
Målning av trapphus och garage	2020	Slutfört
Flytt av dörrstängare samt sirener på vinden	2020	Slutfört
Belysning i garage och trapphus uppdateras	2020	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörrstängare i entré	2021	Slutfört jan 2021
Markiser på fasad till kontorslokal	2021	
Pentry i kontorslokal	2021	Slutfört jan 2021
Uppdatering underhållsplan	2021	Vår underhållsplan behöver uppdateras då stora delar är utförda. Byte av leverantör till SBC för att kunna koppla ihop ekonomisk förvaltning med budget framöver för att förenkla styrelsearbetet.
Soprum i garaget	2021	Slutfört jan 2021
Byte av en eller två tvättmaskiner	2021	Slutfört jan 2021
El	2021-2022	Vi har gammal el i stora delar av fastigheten som behöver bytas ut. Omfattning vet vi efter uppdatering av underhållsplan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Hagwalls Fastigheter
Återvinning	Stena Recycling/byte till Renova 2021
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Göteborgs Energi Din El
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Sophantering	Nordisk Återvinning
Tv	Tele2
Snöröjning	Hagwalls Fastigheter
Brandsäkerhet	Presto
Jour	Lås Invest AB
Nyckelhantering	Avarn
Fastighetsskötsel	W&Cs städservice

Övrig information

Föreningen tittar på att installera laddstolpar för bilar framöver.

Föreningen tittar på möjligheten till fiber och solceller framöver.

Föreningens ekonomi

Under 2021 kommer vi göra en större amortering då de flesta kända punkter på underhållsplanen är gjorda. Vi kommer dock att avvakta den uppdaterade underhållsplanen för att slippa ta nya lån om något större underhåll behöver utföras omgående.

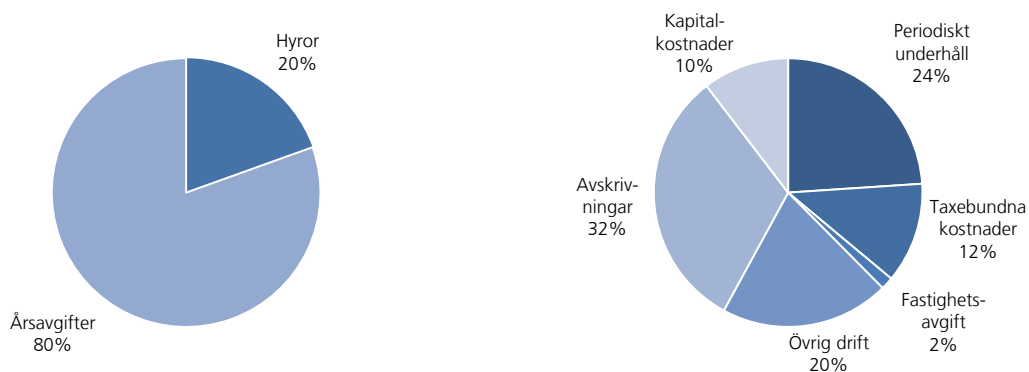
Löpande amortering kommer att utökas för att få ner föreningens belåningsgrad på sikt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 036 437	1 975 987
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	834 959	861 956
Finansiella intäkter	28	56
Medlemsinsatser	0	3 170 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	577 923
	834 987	4 609 935
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 018 188	828 002
Finansiella kostnader	181 545	210 500
Ökning av materiella anläggningstillgångar	63 215	1 409 424
Ökning av kortfristiga fordringar	27 477	11 559
Minskning av långfristiga skulder	1 775 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	516 748	0
	3 582 173	2 549 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 289 251	4 036 437
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 747 186	2 060 450

*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

2020 var året när vi slutförde många delar på vår underhållsplan. Efter alla stora underhållsarbeten är vi glada över att kunna slutföra även de mer kosmetiska punkterna på underhållsplanen.

Garaget målades på väggar och tak. Samt att vi uppdaterade belysningen i garaget till ledlampor med sensorer.

Trapphusen har fått ny färg på väggar och tak. Belysningen i trapphusen är uppdaterad till nya ledlampor och lysknappar. Vid nedgång till garaget sitter ledlampa med sensor samt direkt utanför utgången till garaget.

Förråd är byggt till lägenheten på bottenplan. Rummet vid trappan till garaget innehåller ett större förråd till lägenheten samt 2 skåp till 1: orna på vindarna.

Kontoret på bottenplan som i dagsläget hyrs ut till en medlem i föreningen får en uppdatering med pentry och markiser. Vi har även uppdaterat ventilationen på kontoret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	700	754	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	239	238	582	563
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 082	13 859	15 926	15 994
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	25	31
Värmekostnad/m ² totalyta	76	76	108	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	34	39	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	175	202	210
Soliditet (%)	56	54	50	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-917	-693	-807	-99
Nettoomsättning (tkr)	832	862	899	818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 018 m² bostäder och 183 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	16 136 606	0	0	16 136 606
Upplåtelseavgifter	3 115 905	0	0	3 115 905
Fond för yttre underhåll	1 504 806	381 664	-109 688	1 232 830
S:a bundet eget kapital	20 757 317	381 664	-109 688	20 485 341
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 912 342	-381 664	-582 982	-2 947 695
Årets resultat	-917 189	-917 189	692 670	-692 670
S:a ansamlad förlust	-4 829 531	-1 298 853	109 688	-3 640 366
S:a eget kapital	15 927 786	-917 189	0	16 844 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-917 189
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 530 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 664
summa ansamlad resultat	-4 829 531

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

418 485
-4 411 045

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	832 174	861 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 785	0
Summa rörelseintäkter		834 959	861 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-818 494	-557 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 984	-205 278
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 443	-516 180
Summa rörelsekostnader		-1 570 631	-1 344 182
RÖRELSERESULTAT		-735 672	-482 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 545	-210 500
Summa finansiella poster		-181 517	-210 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-917 189	-692 670
ÅRETS RESULTAT		-917 189	-692 670

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	26 904 402	27 393 630
Summa materiella anläggningstillgångar	26 904 402	27 393 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 904 402	27 393 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 337 323	4 057 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	20 422	19 903
Summa kortfristiga fordringar	1 357 745	4 077 454
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 000	5 000
Summa kassa och bank	5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 362 745	4 082 454
SUMMA TILLGÅNGAR	28 267 147	31 476 084

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 252 511	19 252 511
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 504 806	1 232 830
Summa bundet eget kapital		20 757 317	20 485 341
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 912 342	-2 947 695
Årets resultat		-917 189	-692 670
Summa ansamlad förlust		-4 829 531	-3 640 366
SUMMA EGET KAPITAL		15 927 786	16 844 975
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 160 000	12 100 000
Summa långfristiga skulder		8 160 000	12 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 910 000	1 745 000
Leverantörsskulder		24 177	532 203
Skatteskulder		53 304	51 936
Övriga skulder		30 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	161 170	201 970
Summa kortfristiga skulder		4 179 361	2 531 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 267 147	31 476 084

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad och balkonger	40 år	40 år
Fönster, dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	676 848	699 424
Hyror bostäder	0	71 760
Hyresbortfall	0	-71 760
Hyror lokaler	48 300	48 000
Hyror parkering	61 200	48 900
Hyror garage	54 600	65 600
Hyresrabatt	-8 800	0
Öresutjämning	26	32
	832 174	861 956

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	2 785	0
		2 785	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 932	34 156
	Fastighetsskötsel beställning	7 109	4 589
	Snöröjning/sandning	0	9 398
	Städning entreprenad	16 425	0
	Städning enligt beställning	0	7 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 625
	Gemensamma utrymmen	3 821	1 098
	Garage/parkering	-665	1 318
	Gård	15 825	35 083
	Serviceavtal	2 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	2 928	4 622
	Brandskydd	34 131	6 240
	Fordon	299	319
		102 054	130 198
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 485
	Hyreslägenheter	0	16 531
	Gemensamma utrymmen	0	779
	Tvättstuga	799	6 943
	Entré/trapphus	825	0
	Lås	2 212	5 116
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 663	2 212
	Fasad	1 926	0
	Fönster	0	6 149
	Mark/gård/utemiljö	0	5 640
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 780
		14 425	55 635
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	172 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	31 619
	Tvättstuga	0	29 419
	Entré/trapphus	0	16 500
	Lås	6 775	0
	Ventilation	83 772	0
	Elinstallationer	73 625	0
	Tak	0	32 150
	Garage/parkering	81 938	0
		418 485	109 688

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
forts	Taxebundna kostnader		
	El	33 851	28 934
	Värme	90 773	90 761
	Vatten	45 172	40 283
	Sophämtning/renhållning	41 436	42 173
		211 232	202 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 858	15 900
	Kabel-TV	17 424	0
	Bredband	0	17 156
		45 282	33 056
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 016	26 288
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	818 494	557 015

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	906
	Tele- och datakommunikation	0	2 564
	Revisionsarvode extern revisor	16 639	30 788
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 197
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	33 840	33 322
	Administration	11 703	3 421
	Korttidsinventarier	18 650	4 885
	Konsultarvode	44 835	114 679
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		133 984	205 278

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	276 630	276 630
	Yttertak K3	38 874	38 874
	Fasader/balkonger K3	166 460	166 460
	Fönster/dörrar och portar K3	2 367	2 367
	Stomkomplettering förening K3	20 469	14 052
	Stomkomplettering medlem K3	646	646
	Stamledningar VA K3	29 846	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	1 551	1 551
	Utemiljö allmänt K3	15 599	15 599
		552 443	516 180

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 408 645	26 999 221
	Nyanskaffningar	63 215	1 409 424
	Utgående anskaffningsvärde	28 471 860	28 408 645
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 015 015	-498 835
	Årets avskrivningar enligt plan	-552 443	-516 180
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 567 458	-1 015 015
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 904 402	27 393 630
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 822 801	5 822 801
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 440 000	11 440 000
	Taxeringsvärde mark	14 661 000	14 661 000
		26 101 000	26 101 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	25 400 000
	Lokaler	701 000	701 000
		26 101 000	26 101 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 754	26 114
	Klientmedel hos SBC	1 284 251	4 031 437
	Fordringar kreditfakturor	26 318	0
		1 337 323	4 057 551

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	11 786	11 357
	Kabel-TV	4 356	0
	Bredband/Tele	0	4 356
	Bostadsrätterna	4 280	4 190
		20 422	19 903

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 232 830	957 557
	Reservering enligt stadgar	381 664	381 664
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-109 688	-106 391
	Vid årets slut	1 504 806	1 232 830

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,440 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,370 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-01
	Handelsbanken		0	1 715 000	Löst
	Handelsbanken	1,480 %	3 000 000	3 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 660 000	1 660 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	1 500 000	1 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,540 %	2 910 000	2 970 000	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 070 000	13 845 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 910 000	-1 745 000	
			8 160 000	12 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 770 000 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 010 000	14 010 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	2 832	2 917
	Värme	13 536	13 219
	Vatten	10 947	9 705
	Sophämtning	5 887	6 808
	Extern revisor	15 976	15 000
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	15 710
	Ränta	16 677	18 144
	Avgifter och hyror	76 665	70 467
	Korttidsinventarier	18 650	0
		161 170	201 970

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2021 skall vår underhållsplan uppdateras då många stora punkter på den gamla underhållsplanen är gjorda. Vi byter leverantör till SBC som sköter vår ekonomiska förvaltning för att på sikt kunna koppla ihop underhållsplan och budget och på så sätt förenkla styrelsearbetet.

Vårt soprum i garaget är slutfört i början av januari 2021. Under våren 2021 byts kärl och leverantör ut för utökad återvinning.

Tvättstugan uppdaterades första veckan på 2021 med två nya tvättmaskiner då de gamla var ca 17 år. Nu har vi en tvättstuga med enbart nya moderna maskiner.

Kontorslokalen får lite uppdateringar såsom pentry och markiser för att vid framtida behov kunna hyras ut till icke medlem i föreningen.

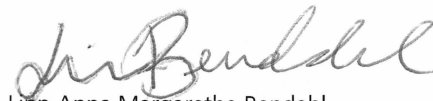
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 4 2021



Lotta Ulrika Persson
Ordförande



Linn Anna Margarethe Bendahl
Ledamot



Per Inge Mikael Edensbo
Ledamot

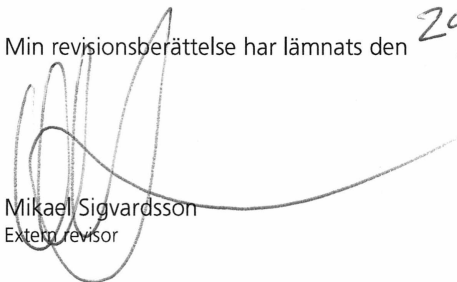


David Leonard Kalin
Ledamot



Ja Odell Balkeståhl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021



Mikael Sigvardsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Schéelegatan 5
Org.nr. 769616-8728

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schéelegatan 5
Org.nr. 769616-8728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schéelegatan 5 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Schéelegatan 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet 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 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

29/4/2021

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson
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