





# 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.

Utän 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 Kinnekulle

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Jesper Flink	Ordförande
Malin Björnfot	Vice ordförande
Erik Peining	Sekreterare
Tomas Hermansson	Kassör
Louise Lindmark	Ledamot

Stevan Nedic	Suppleant
Lisa Palm	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Hermansson, Stevan Nedic och Erik Peining.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

### Valberedning

Christina Bellinder  
Niklas Eriksson  
Åsa Hüffmeier  
Åsa Ström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Senarelades ca 1 månad med anledning av Coronapandemin.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

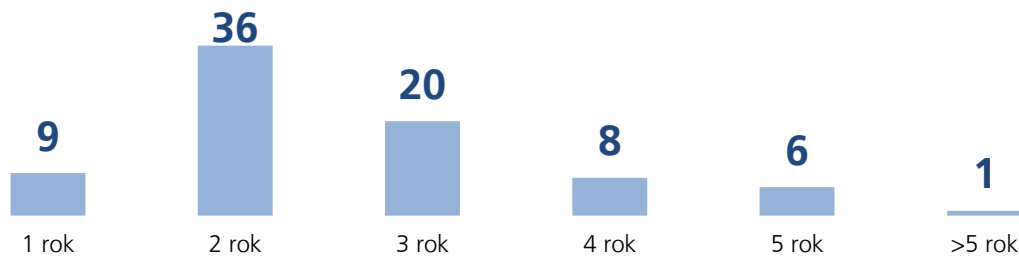
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 529 m<sup>2</sup>, varav 5 491 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 38 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Damfrisering

### Yta

38 m<sup>2</sup>

### Löptid

2024-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övernattninglägenhet

### Kommentar

1 st  
samma som gemensamhetslokalen



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/målning av fönster	2019	Resterande del av fastigheten. Utfördes under första halvåret.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2018	Samtliga fönster därmed åtgärdade. Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.
Delvis renovering av cykelhusen.	2018	Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2015	Ca halva fastigheten
Renovering/målning av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2021	Höst 2021 samt ev. vinter 2022
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar	2021	Delen utmed Härlandavägen filmad i bottenplattan 2018, utan anmärkning.
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll	2023	Kontroll och luftflödesjustering av fastighetens samtliga ventilationsdon och flätkåpor i gemensamma utrymmen och i alla lägenheter samt eventuellt rengöring av ventilationskanaler.
Målning fasad/fönster	2024-25	Etapp 1, fasader i söderläge
Målning fasad/fönster	2028-29	Etapp 2, resterande delar av fasad.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	Stena Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB
Service/kontroll av brandsläckare	Fire Safe (tidigare Kidde)
Elleverantör	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi

## Övrig information

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2020, en på våren och en på hösten, då gårdsytor och rabatter gjorts fina samt att föreningens utemöbler tagits omhand. Styrelsen vill passa på att tacka alla boende som genom sitt deltagande vid dessa tillfällen inte bara hjälpt till att göra vår gemensamma gård fin utan också bidragit till att hålla nere föreningens underhållskostnader vilket givetvis gagnar oss allihop som bor i kvarteret Kinnekulle på allehanda sätt.

Bänken utmed det norra cykelhuset placerad i solen och med utsikt över lekplatsen kom slutligen på plats under försommaren. Allt enligt ett spontant förslag från en medlem i samband med avslutad årsstämma 2019. Styrelsen är mycket nöjda med resultatet och vi hoppas att Ni alla fått möjlighet att sitta på bänken och njuta, om så bara för en stund...

Föreningens traditionella firande Första Advent med tändande av granen ackompanjerat av glögg och pepparkakor fick tyvärr ställas in pga pandemin. Dock utfördes en Coronasäkrad variant där många boende hjälpte till att tända granen genom att högt och ljudligt räkna ner från tio via både fönster och balkonger.

## Föreningens ekonomi

Vår fastighet och mark är det faktiska värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god och gynnas så klart ytterligare av ränteläget. Eftersom vi enligt plan inte utfört några större underhållsarbeten under 2020 har vi lyckats "samla i ladorna" inför bl.a. trapphusreoveringen som beräknas bli den stora utgiften i närtid.

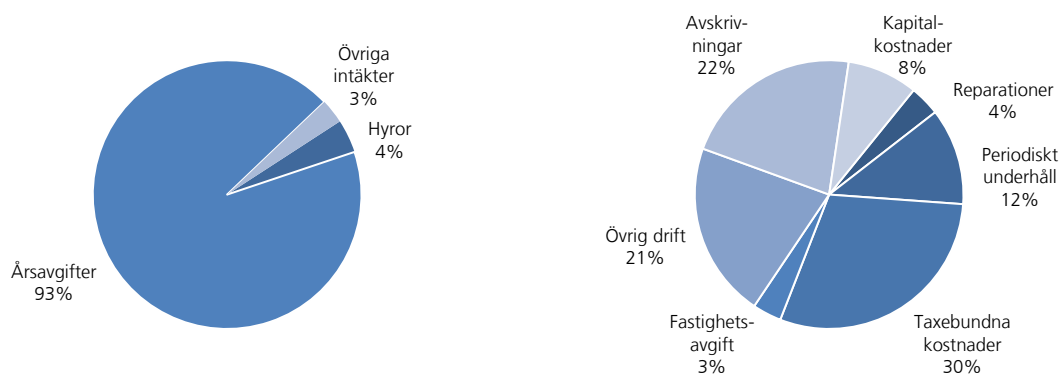
Strategin kring höjningen av årsavgifterna på 2%, vilket styrelsen beslutade om i samband med fastställande av budget för 2021, består i att vi på sikt vill undvika chockhöjningar och istället fördela höjningarna i lagom portioner över tid i den mån detta är möjligt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 456 441</b>	<b>3 209 618</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 993 564	3 990 334
Finansiella intäkter	42	77
Minskning kortfristiga fordringar	1 757	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 605 436
Ökning av kortfristiga skulder	6 623	0
	<b>4 001 986</b>	<b>5 595 847</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 323 605	5 000 260
Finansiella kostnader	284 373	256 806
Ökning av materiella anläggningstillgångar	134 844	35 356
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 845
Minskning av långfristiga skulder	404 564	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 757
	<b>3 147 386</b>	<b>5 349 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 311 041</b>	<b>3 456 441</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>854 600</b>	<b>246 823</b>

\*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 har som alla märkt präglats av den globala pandemin som fick fart i februari/mars. Vad vi kan se hittills har föreningen än så länge inte drabbats av några direkta konsekvenser med anledning av läget i omvärlden, förutom att vi flyttade fram den ordinarie föreningsstämman med ca 1 månad och att styrelsens möten hållits utomhus samt digitalt. Styrelsen kan bara avvakta händelseförloppet och hoppas att vi alla håller oss friska.

Portgången mot Viloplatsen som underminerades av råttor för ett par år sedan har äntligen återställts.

Trottoarer - inläckage i källare. Vi har haft punktvisa problem under året med inläckage av regnvatten i 4 källarutrymmen utmed Bagaregårdsgatan. Läckagen började i samband med kommunens restaurering av trottoarerna runt vår fastighet. Styrelsen har tillsammans med Mikab, föreningens fastighetsskötare, utfört en mängd åtgärder för att säkerställa att vattnet stannar på utsidan med blandat resultat. Kommunen i sin tur väljer att knappt svara på våra frågor kring hur det kunde bli så galet. Vi fortsätter träget att hitta lösningar för att leda bort vattnet från fastigheten.

Styrelsen har anlitat Osborn Andersson, Byggkonsult på Forsen, gällande framtagning av förfrågningsunderlag inför renovering av fastighetens trapphus. I skrivande stund planeras anbudsfrågan att ske under senvintern 2021 med förhoppning om att den entreprenör som får projektet kan starta redan till hösten 2021.

2 frånluftsfläktar (vind 6K+10R) har byggts om med tryckstyrning, samma uppdatering som fläktarna på vindarna 10 C och 3 G. Detta innebär att av samtliga 6 fläktaggregat återstår ombyggnad på endast 2 st, vinden 3 E samt 4 P. Tryckstyrning innebär att fläktarna anpassar arbetskapaciteten efter hur mycket ånga och matos som behöver ventileras ut. Tidigare har fläktaggregaten stått och tuggat med konstant hastighet vilket inneburit onödigt "eldande för kråkorna".

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154 st



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	685	694	679
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 429	1 419	1 411	1 391
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 625	4 700	4 466	4 527
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	27	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	100	108	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	29	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	46	69	86
Soliditet (%)	46	44	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	660	-1 987	-1 582	-4 501
Nettoomsättning (tkr)	3 982	3 980	3 972	3 893

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 491 m<sup>2</sup> bostäder och 38 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	868 478	868 478	-868 478	868 478
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 807 667</b>	<b>868 478</b>	<b>-868 478</b>	<b>33 807 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 971 031	-868 478	-1 118 967	-10 983 586
Årets resultat	659 727	659 727	1 987 445	-1 987 445
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 311 304</b>	<b>-208 751</b>	<b>868 478</b>	<b>-12 971 031</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 496 363</b>	<b>659 727</b>	<b>0</b>	<b>20 836 636</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	659 727
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 102 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 311 304</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	387 539
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 923 765</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	3 982 076	3 980 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 488	9 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 993 564</b>	<b>3 990 334</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 060 848	-4 717 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 557	-178 905
Personalkostnader	Not 6	-114 200	-103 957
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 900	-720 790
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 049 506</b>	<b>-5 721 050</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>944 058</b>	<b>-1 730 716</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 373	-256 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 331</b>	<b>-256 729</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>659 727</b>	<b>-1 987 445</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>659 727</b>	<b>-1 987 445</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 8,15	42 588 670	43 263 397
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	241 285	157 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 829 955</b>	<b>43 421 011</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 833 455</b>	<b>43 424 511</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 304 530	3 451 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 304 530</b>	<b>3 451 687</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 289	9 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 289</b>	<b>9 289</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 313 819</b>	<b>3 460 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 147 273</b>	<b>46 885 487</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		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 13	868 478	868 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 807 667</b>	<b>33 807 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 971 031	-10 983 586
Årets resultat		659 727	-1 987 445
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 311 304</b>	<b>-12 971 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 496 363</b>	<b>20 836 636</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 792 605	25 101 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 792 605</b>	<b>25 101 950</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 309 345	404 564
Leverantörsskulder		120 450	150 744
Skatteskulder		9 691	9 013
Övriga skulder		53 366	48 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	365 453	334 487
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 858 305</b>	<b>946 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 147 273</b>	<b>46 885 487</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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 715 282	3 715 282
Hyror bostäder	73 146	73 146
Hyror lokaler	72 582	71 633
Hyror parkering	11 360	10 880
Hyror förråd	3 600	3 400
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	76	81
	<b>3 982 076</b>	<b>3 980 452</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	11 488	9 882
	<b>11 488</b>	<b>9 882</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	86 821	92 688
	Snöröjning/sandning	14 188	18 293
	Städning enligt beställning	0	5 075
	Myndighetstillsyn	0	13 878
	Gemensamma utrymmen	0	4 664
	Gård	34 843	28 573
	Serviceavtal	21 886	26 266
	Förbrukningsmateriel	15 029	24 332
	Brandskydd	5 431	185 932
		<b>178 198</b>	<b>399 701</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	4 024	0
	Brf Lägenheter	0	5 775
	Tvättstuga	10 943	32 068
	Sophantering/återvinning	8 920	6 203
	Källare	5 319	1 537
	Entré/trapphus	22 520	20 020
	Lås	17 957	9 463
	VVS	29 481	1 240
	Elinstallationer	9 035	7 028
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 779	3 250
	Bredband	6 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 148
	Skador/klotter/skadegörelse	2 094	2 438
	Vattenskada	5 688	3 950
		<b>124 009</b>	<b>100 121</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	11 963
	Ventilation	233 025	0
	Fönster	0	2 767 416
	Mark/gård/utemiljö	154 514	0
		<b>387 539</b>	<b>2 779 379</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	121 644	142 590
	Värme	501 536	551 440
	Vatten	176 956	172 566
	Sophämtning/renhållning	184 797	177 603
	Grovsopor	3 684	7 351
		<b>988 617</b>	<b>1 051 550</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	123 241	109 807
	Kabel-TV	37 933	37 497
	Bredband	102 720	124 860
		<b>263 894</b>	<b>272 164</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 591</b>	<b>114 483</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 060 848</b>	<b>4 717 398</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 983	4 851
	Medlemsinformation	4 756	0
	Tele- och datakommunikation	321	334
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 500
	Föreningskostnader	438	8 094
	Fritids- och trivselkostnader	0	34 170
	Förvaltningsarvode	79 076	77 850
	Administration	30 418	23 491
	Konsultarvode	1 750	1 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 040
		<b>148 557</b>	<b>178 905</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	86 900	79 800
	Sociala kostnader	27 300	24 157
		<b>114 200</b>	<b>103 957</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	449 353	449 353
	Inventarier	51 173	46 062
		<b>725 900</b>	<b>720 790</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	54 567 182	54 567 182
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 567 182</b>	<b>54 567 182</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 303 785	-10 629 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 727	-674 727
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 978 512</b>	<b>-11 303 785</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 588 670</b>	<b>43 263 397</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 357 000	71 357 000
	Taxeringsvärde mark	76 213 000	76 213 000
		<b>147 570 000</b>	<b>147 570 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	570 000	570 000
		<b>147 570 000</b>	<b>147 570 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 630	37 630
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 630</b>	<b>37 630</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 630	-37 630
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 630</b>	<b>-37 630</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	788 191	752 835
	Nyanskaffningar	134 844	35 356
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>923 035</b>	<b>788 191</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-630 577	-584 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 173	-46 062
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-681 750</b>	<b>-630 577</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>241 285</b>	<b>157 614</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		2 778	4 535	
	Klientmedel hos SBC		4 301 752	3 447 152	
			<b>4 304 530</b>	<b>3 451 687</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		868 478	2 277 669	
	Reservering enligt stadgar		868 478	868 478	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-868 478	-2 277 669	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>868 478</b>	<b>868 478</b>	
<b>Not 14</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>
	Nordea	0,690 %	1 970 000	1 990 000	2021-05-06
	Nordea	0,690 %	7 057 789	7 160 797	2021-05-07
	Nordea	1,450 %	7 329 261	7 390 817	2022-06-15
	Nordea	0,850 %	8 744 900	8 964 900	2024-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 101 950</b>	<b>25 506 514</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 309 345	-404 564	
			<b>15 792 605</b>	<b>25 101 950</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 079 130 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 725 841	33 725 841

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	27 290	32 189
	Avgifter och hyror	338 163	302 298
		<b>365 453</b>	<b>334 487</b>

### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av samtliga trapphus beräknas påbörjas under hösten 2021, upphandling sker till våren (se även "Händelser under verksamhetsåret").

Styrelsen fortsätter att bevaka och hantera inläckagen i källarna utmed Bagaregårdsgatan.

Röranslutningar relaterade till fastighetens fjärrvärmesystem i källarplan kommer att inspekteras i förebyggande syfte eftersom det under 2020 uppstått läckage vid två tillfällen.

Styrelsen har för avsikt att under 2021 byta ut 13 st takfönster i de lägenheter som är uppbyggda på vinden. Detta gäller delen av fastigheten utmed Bagaregårdsgatan. De nuvarande fönstren är mycket dåligt isolerade och kommer att ersättas av den typ som sitter i övriga vindsbyggnationer i fastigheten. När detta utförts är samtliga takfönster utbytta.

---


## Styrelsens underskrifter

---


GÖTEBORG den 13 / 4 2021



Jesper Flink  
Ordförande



Malin Björfot  
Vice ordförande



Erik Peining  
Sekreterare

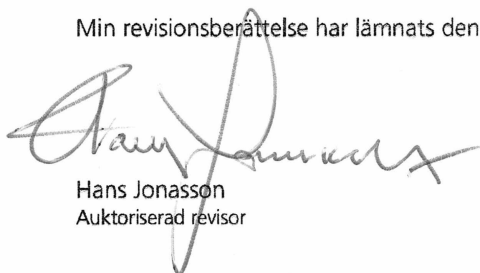


Tomas Hermansson  
Kassör



Louise Lindmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### **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 de 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. L



**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**

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

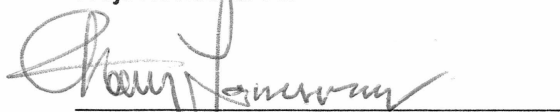
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Göteborg den 14 april 2021

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 789 000	3 715 282	3 715 000
Hyror bostäder	73 000	73 146	73 000
Hyror lokaler	72 000	72 582	71 000
Hyror parkering	11 000	11 360	11 000
Hyror förråd	4 000	3 600	4 000
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	103 000
Värmeintäkter	3 000	3 070	3 000
Öresutjämning	0	76	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 488	0
	<b>4 055 000</b>	<b>3 993 564</b>	<b>3 980 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-100 000	-86 821	-125 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-14 188	-30 000
Gård	-30 000	-34 843	0
Serviceavtal	-28 000	-21 886	-22 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-15 029	-15 000
Brandskydd	-5 000	-5 431	-16 000
	<b>-199 000</b>	<b>-178 198</b>	<b>-208 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Hyseslägenheter	0	-4 024	0
Tvättstuga	0	-10 943	0
Sophantering/återvinning	0	-8 920	0
Källare	0	-5 319	0
Entré/trapphus	0	-22 520	0
Lås	0	-17 957	0
VVS	0	-29 481	0
Elinstallationer	0	-9 035	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 779	0
Bredband	0	-6 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 094	0
Vattenskada	0	-5 688	0
	<b>-150 000</b>	<b>-124 009</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-300 000	0	-400 000
Entré/trapphus	-1 960 000	0	0
Ventilation	-120 000	-233 025	0
Mark/gård/utemiljö	0	-154 514	0
	<b>-2 380 000</b>	<b>-387 539</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-149 000	-121 644	-153 000
Värme	-574 000	-501 536	-621 000
Vatten	-173 000	-176 956	-160 000
Sophämtning/renhållning	-185 000	-184 797	-168 000
Grovsopor	-8 000	-3 684	-9 000
	<b>-1 089 000</b>	<b>-988 617</b>	<b>-1 111 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-126 000	-123 241	-112 000
Kabel-TV	-39 000	-37 933	-38 000
Bredband	-103 000	-102 720	-103 000
	<b>-268 000</b>	<b>-263 894</b>	<b>-253 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-118 591	-115 000
	<b>-115 000</b>	<b>-118 591</b>	<b>-115 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-3 983	-5 000
Medlemsinformation	0	-4 756	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-321	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 625	-21 000
Föreningskostnader	-9 000	-438	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 076	-80 000
Administration	-31 000	-30 418	-31 000
Konsultarvode	0	-1 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 190	-7 000
	<b>-162 000</b>	<b>-148 557</b>	<b>-159 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-90 000	-86 900	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 300	-28 000
	<b>-118 000</b>	<b>-114 200</b>	<b>-118 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-226 000	-225 374	-226 000
Förbättringar	-450 000	-449 353	-450 000
Inventarier	-69 000	-51 173	-35 000
	<b>-745 000</b>	<b>-725 900</b>	<b>-711 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 226 000</b>	<b>-3 049 506</b>	<b>-3 225 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 171 000</b>	<b>944 058</b>	<b>755 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-275 000	-282 387	-261 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-1 976	0
	<b>-275 000</b>	<b>-284 331</b>	<b>-261 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 446 000</b>	<b>659 727</b>	<b>494 000</b>

# 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)