



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ödmansgatan



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 – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ödmansgatan

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 2019 och 2048.
- 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 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 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Diakonen. Föreningens andel är 16,9 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården. Reglerat i Anläggningsbeslut.

Styrelsen

Björn Johan Conny Karlsson	Ordförande
Per Arne Balte	Ledamot
Jane Carina Höynä	Ledamot
Niklas Robert Westerholm	Ledamot

Rami Chamoun	Suppleant
Erika Tiefensee	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Rindeborg	Ordinarie Extern	Johan Rindeborg Revision och Konsult
-----------------	------------------	--------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 15:5	2006	Göteborg
Kyrkbyn 15:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

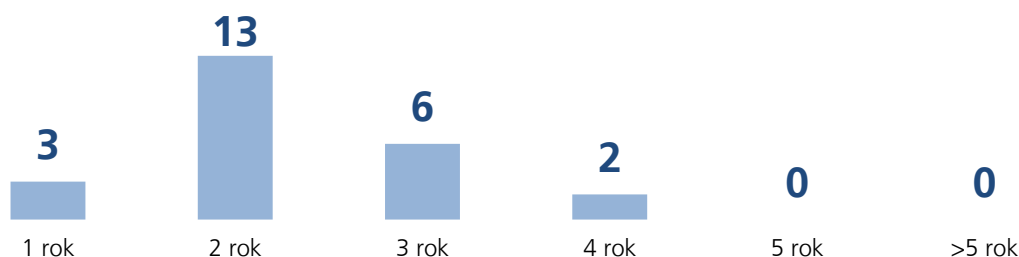
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 435 m², varav 1 435 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Statusbedömning	2020	Utförd av SBC

Planerat underhåll	År
Målning Spritsputs	2022
Diverse renovering fasader	2022
Byte Takpannor	2022
Målning Fönster	2022
Målning Träfasad	2022
Helmålning Trapphus	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

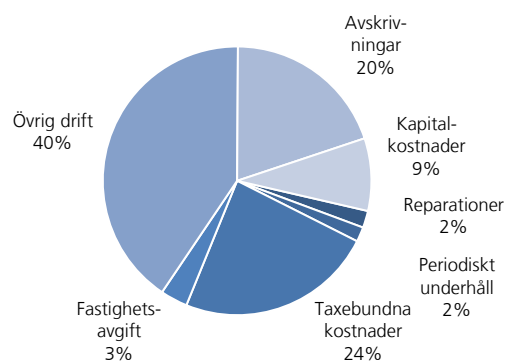
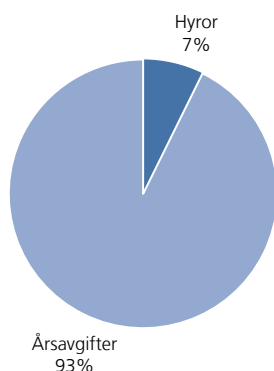
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Wira fastighetsskötsel AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 501 942	1 395 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 155 058	1 176 113
Finansiella intäkter	1 227	1 472
Minskning kortfristiga fordringar	6 640	3 850
	1 162 925	1 181 435
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	752 277	804 550
Finansiella kostnader	91 186	141 074
Minskning av långfristiga skulder	73 707	69 216
Minskning av kortfristiga skulder	3 837	60 635
	921 007	1 075 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 743 860	1 501 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	241 918	105 960

*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

Vi har uppdaterat föreningens stadgar, så att dessa är i linje med gällande regelverk.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 661	7 712	7 761	7 807
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	99	96	100	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	50	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	98	85	98
Soliditet (%)	51	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	24	22	-66
Nettoomsättning (tkr)	1 153	1 141	1 134	1 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 484 498	0	0	11 484 498
Upplåtelseavgifter	848 840	0	0	848 840
Fond för yttre underhåll	203 570	68 664	-11 908	146 814
S:a bundet eget kapital	12 536 908	68 664	-11 908	12 480 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-755 950	-68 664	36 260	-723 545
Årets resultat	105 213	105 213	-24 352	24 352
S:a ansamlad förlust	-650 737	36 549	11 908	-699 194
S:a eget kapital	11 886 171	105 213	0	11 780 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	105 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-687 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 664
summa balanserat resultat	-650 736

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	18 750
	-631 986

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 152 716	1 141 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 342	34 949
Summa rörelseintäkter		1 155 058	1 176 113

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-566 181	-627 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 372	-121 963
Personalkostnader	Not 6	-57 725	-55 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 609	-207 609
Summa rörelsekostnader		-959 886	-1 012 160

RÖRELSERESULTAT

195 172 **163 954**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 227	1 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91 186	-141 074
Summa finansiella poster	-89 959	-139 602

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

105 213 **24 352**

ÅRETS RESULTAT

105 213 **24 352**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	21 347 452	21 553 360
Inventarier	Not 9	5 363	7 065
Summa materiella anläggningstillgångar		21 352 816	21 560 425
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 352 816	21 560 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 933
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 256 895	1 016 962
Summa kortfristiga fordringar		1 256 895	1 022 895
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		518 426	517 148
Summa kassa och bank		518 426	517 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 775 321	1 540 043
SUMMA TILLGÅNGAR		23 128 136	23 100 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 333 338	12 333 338
Fond för yttre underhåll	Not 11	203 570	146 814
Summa bundet eget kapital		12 536 908	12 480 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-755 950	-723 545
Årets resultat		105 213	24 352
Summa fritt eget kapital		-650 737	-699 194
SUMMA EGET KAPITAL		11 886 171	11 780 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 102 768	6 849 825
Summa långfristiga skulder		4 102 768	6 849 825
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 890 949	4 217 599
Leverantörsskulder		29 226	32 340
Skatteskulder		67 344	65 136
Övriga skulder		7 446	6 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 232	148 580
Summa kortfristiga skulder		7 139 197	4 469 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 128 136	23 100 467

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 068 612	1 068 612
Hyror bostäder	63 416	63 416
Hyror parkering	16 100	5 694
Hyror förråd	4 584	3 438
Öresutjämning	4	5
	1 152 716	1 141 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	6 780
Återbäring försäkringsbolag	2 973	2 583
Övriga intäkter	-631	25 586
	2 342	34 949

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 556	73 805
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 903
	Myndighetstillsyn	9 875	0
	Bevakning	8 370	8 370
	Gård	2 065	2 083
	Förbrukningsmateriel	2 927	4 389
	Brandskydd	200	0
		97 993	99 549
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	7 594
	Tvättstuga	4 858	12 719
	Entré/trapphus	6 303	0
	Lås	1 394	10 359
	Värmeanläggning/undercentral	4 416	4 894
	Ventilation	0	61 971
	Elinstallationer	5 052	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 428
	Fasad	0	11 060
	Fönster	0	4 900
		22 023	116 925
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	11 908
	Värmeanläggning	18 750	0
		18 750	11 908
	Taxebundna kostnader		
	El	33 065	35 942
	Värme	142 604	137 720
	Vatten	64 536	61 861
	Sophämtning/renhållning	6 939	6 316
	Grovsopor	2 722	3 085
		249 866	244 924
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 964	11 230
	Samfällighetsavgift	73 092	86 191
	Kabel-TV	24 197	23 682
		143 253	121 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 296	33 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 181	627 458

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	913
	Hyresförluster	28	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 875	0
	Föreningskostnader	3 036	1 306
	Fritids- och trivselkostnader	1 061	1 111
	Förvaltningsarvode	74 692	68 958
	Administration	2 419	14 024
	Konsultarvode	31 376	28 508
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
	Övriga driftskostnader	0	2 583
		128 372	121 963
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 925	41 875
	Sociala kostnader	13 800	13 255
		57 725	55 130
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	203 095	203 095
	Förbättringar	2 813	2 813
	Inventarier	1 702	1 702
		207 609	207 609
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 912 801	22 912 801
	Utgående anskaffningsvärde	22 912 801	22 912 801
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 359 441	-1 153 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 907	-205 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 565 349	-1 359 441
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 347 452	21 553 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 288 000	9 288 000
		22 888 000	22 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 888 000	22 888 000
		22 888 000	22 888 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	25 784	25 784	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	25 784	25 784	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-18 719	-17 017	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 702	-1 702	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 421	-18 719	
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 363	7 065	

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	31 461	29 585	
	Klientmedel hos SBC	1 225 434	984 794	
	Fordringar	0	2 583	
		1 256 895	1 016 962	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	146 814	113 859	
	Reservering enligt stadgar	68 664	52 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 908	-19 045	
	Vid årets slut	203 570	146 814	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,800 %	4 428 849	4 446 849	2021-12-15
	Nordea 0,800 %	2 420 976	2 432 976	2021-12-15
	Nordea 0,650 %	4 143 892	0	2022-02-16
	SBAB 1,270 %	0	1 569	LÖST
	SBAB 1,310 %	0	4 185 016	LÖST
	SBAB 1,250 %	0	1 014	LÖST
	Summa skulder till kreditinstitut	10 993 717	11 067 424	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 890 949	-4 217 599	
		4 102 768	6 849 825	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 638 097 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	13 500 000	13 500 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 650	27 125
	Sociala avgifter	7 430	8 522
	Ränta	4 076	6 860
	Avgifter och hyror	94 918	84 525
	Konsultarvode	14 158	0
	Samfällighetsavgift	0	21 548
		144 232	148 580

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari 2021, så gick vi från ComHem till Telia som leverantör av Bredband och TV.

Det har tagits in offert på renovering av badrum i källaren. Som kan användas vid t ex renovering av lägenheter 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 6 / 5 2021



Björn Johan Conny Karlsson
Ordförande



Per Arne Balte
Ledamot

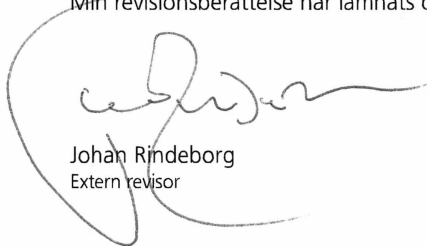


Jane Carina Höynä
Ledamot



Niklas Robert Westerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021



Johan Rindeborg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ödmansgatan

Organisationsnummer 769614-5049

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ödmansgatan för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

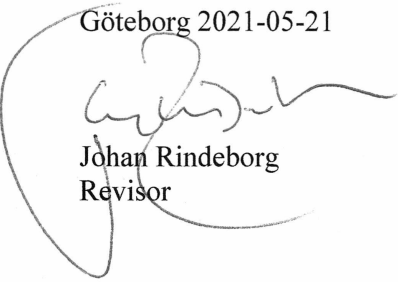
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2021-05-21



Johan Rindeborg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 068 000	1 068 612	1 068 000
Hyror bostäder	63 000	63 416	63 000
Hyror parkering	14 000	16 100	7 000
Hyror förråd	4 000	4 584	4 000
Öresutjämning	0	4	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 973	0
Övriga intäkter	0	-631	0
	1 149 000	1 155 058	1 142 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-77 000	-74 556	-81 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-9 875	0
Bevakning	-9 000	-8 370	0
Gård	-1 000	-2 065	0
Serviceavtal	0	0	-9 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 927	-1 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-8 000
Brandskydd	0	-200	-10 000
	-103 000	-97 993	-116 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-72 000	0	-69 000
Tvättstuga	0	-4 858	0
Entré/trapphus	0	-6 303	0
Lås	0	-1 394	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 416	0
Elinstallationer	0	-5 052	0
	-72 000	-22 023	-69 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-18 750	0
	0	-18 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-33 065	-37 000
Värme	-144 000	-142 604	-150 000
Vatten	-62 000	-64 536	-72 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 939	-7 000
Grovsopor	-4 000	-2 722	-5 000
	-255 000	-249 866	-271 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-45 964	-44 000
Samfällighetsavgift	-90 000	-73 092	-105 000
Kabel-TV	-25 000	-24 197	-25 000
	-162 000	-143 253	-174 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 000	-34 296	-12 401
	-13 000	-34 296	-12 401

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 225	-2 000
Hysesförluster	0	-28	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-9 875	-5 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 036	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 061	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-74 692	-47 000
Administration	-8 000	-2 419	-4 000
Konsultarvode	0	-31 376	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-91 000	-128 372	-64 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-43 925	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 800	-15 000
	-61 000	-57 725	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-204 000	-203 095	-204 000
Förbättringar	-3 000	-2 813	-3 000
Inventarier	-2 000	-1 702	-2 000
	-209 000	-207 609	-209 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-966 000	-959 886	-976 401
RÖRELSERESULTAT	183 000	195 172	165 599
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 278	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-84	0
Låneräntor	-130 000	-86 674	-130 000
Övriga räntekostnader	0	-4 512	0
	-130 000	-89 959	-130 000
RESULTAT	53 000	105 213	35 599

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