



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Styrmannen på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-12 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 Samfälligheten Kaptenen. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar garage, gemensam utemiljö, fjärrvärmeanläggning, teknisk drift och skötsel, vatten samt el.

Styrelsen

Håkan Spång	Ordförande
Elisabet Mårtenson	Sekreterare
Mats Tjernkvist	Kassör
Pär Björklund	Ledamot
Goran Gajic	Ledamot
Fredrik Lindh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Anna Elverheim
Linda Höög
Jonas Nilsagård

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 40:1	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 2 flerbostadshus.

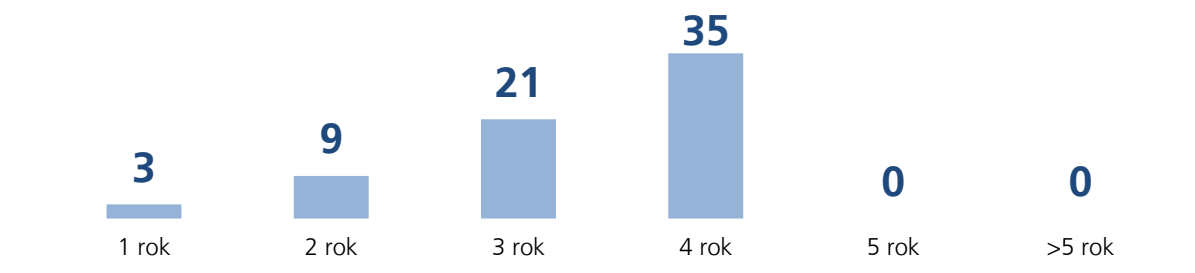
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 894 m², varav 6 254 m² utgör lägenhetsyta och 1 640 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café och konditori	113 m ²	tsv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbyrum	Valla skidor och snickra
Aktivitetsrum	Bordtennis och biljard
Förråd	Förvaring av utemöbler och grillar
Cykel- och barnvagnsförråd	
Mötesrum	Styrelse

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rensning ventilationskanaler (OVK)	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Smörjning och justering fönster	2020
Kontroll och byte enstaka spruckna rörelsefogar	2020
Målning putsad sockel	2020
Tvätt enstaka putsytor	2020
Målning golv gångar lghförråd	2021
Målning golv och väggar sluss till garage	2021
Målning golv cykelrum	2021
Tvätt entrétag	2021
Målning golv källarkorridorer	2021
Målning golv styrelserum	2021
Rensning ventilationskanaler(OVK)	2022
Kontroll och byte av enstaka spruckna rörelsefogar	2022
Energideklaration	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Service hissar	Kone AB
Bredband, tv, IP-telefoni	Telia
Porttelefon	Safeteam
Växter vid entréer	Bellis växter AB

Föreningens ekonomi

Årets resultat är 159 260 kr, jämfört med -17 342 kr föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 1 500 866 kr som inte påverkar föreningens likviditet. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet 1 660 126 kr.

Utöver kostnaderna för den löpande förvaltningen av har föreningen under året investerat i laddstationer i garaget.

Föreningen har under året gjort en större engångsamortering på 2 000 000 kr. Amorteringen på lånen har sänkt belåningen per kvm bostadsrättsyta från 6 421 kr/kvm till 6 077 kr/kvm.

Föreningens likvida medel har under året minskat från ca 2 887 000 kr till ca 2 518 000 kr. Minskningen beror på den större engångsamorteringen på 2 000 000 som gjorts under 2019.

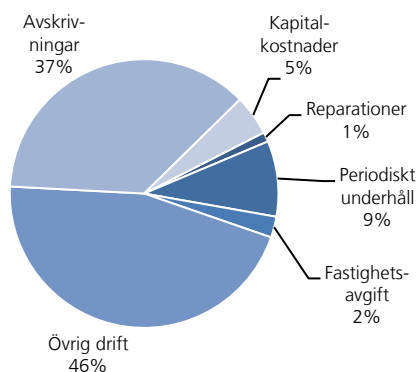
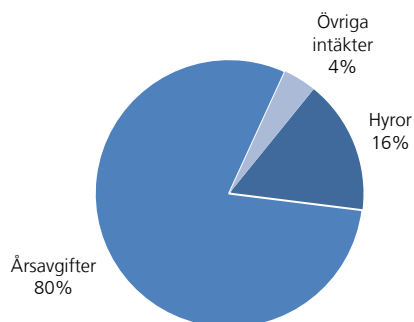
Under året har en budget antagits för 2020 som ger full kostnadstäckning samt avsättning av likvida medel till framtida underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 886 551	5 678 008
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 332 752	4 342 321
Finansiella intäkter	67	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	75 147
Ökning av kortfristiga skulder	169 374	0
	4 502 193	4 417 506
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 381 637	2 674 263
Finansiella kostnader	201 065	184 572
Ökning av kortfristiga fordringar	53 474	0
Minskning av långfristiga skulder	2 150 212	4 185 279
Minskning av kortfristiga skulder	0	164 849
	4 786 388	7 208 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 602 356	2 886 551
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-284 195	-2 791 457

*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 1 377 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

Under året har föreningen genomfört ett antal olika åtgärder. Föreningens avtal med Telia har förnyats och i samband med det har samtliga lägenheter fått ny router samt två nya TV-boxar. Föreningen har upphandlat ett nytt avtal vad gäller drift och underhåll av hissarna där valet föll på Vinga Hiss AB. Under året har en ny hyresgäst tagit över verksamheten i föreningens lokal för café och konditoriverksamhet. Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärdande har genomförts för samtliga lägenheter och lokaler.

I samarbete med vår grannförening Brf Matrosen i vår gemensamma samfällighet Kaptenen har laddstationer för 42 garageplatser installerats. 50 % av kostnaden erhöles via stadsbidrag från Naturvårdsverket. Tillsammans med Brf Matrosen har en vattenbarriär installerats mellan golv och vägg i garaget för att hindra vatten att tränga in i väggarna. Vidare har en åtgärdsplan för utemiljön tagits fram tillsammans med Riksbyggen och planen ska genomföras under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	553	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 115	1 093	1 077	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 077	6 421	7 090	7 090
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	23	67	100
Soliditet (%)	85	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	-17	319	66
Nettoomsättning (tkr)	4 323	4 330	4 322	4 318

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 254 m² bostäder och 1 640 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	221 806 000	0	0	221 806 000
Fond för yttre underhåll	3 466 210	550 000	-537 500	3 453 710
S:a bundet eget kapital	225 272 210	550 000	-537 500	225 259 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 373 228	-550 000	520 158	-2 343 385
Årets resultat	249 251	249 251	17 342	-17 342
S:a ansamlad förlust	-2 123 977	-300 749	537 500	-2 360 728
S:a eget kapital	223 148 233	249 251	0	222 898 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	249 251
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 823 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-550 000</u>
summa balanserat resultat	-2 123 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

123 750

-2 000 227

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 323 259	4 330 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 493	12 139
Summa rörelseintäkter		4 332 752	4 342 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 047 379	-2 338 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 996	-160 493
Personalkostnader	Not 6	-179 263	-175 267
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 500 866	-1 500 866
Summa rörelsekostnader		-3 882 503	-4 175 129
RÖRELSERESULTAT		450 249	167 192
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 065	-184 572
Summa finansiella poster		-200 998	-184 534
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		249 251	-17 342
ÅRETS RESULTAT		249 251	-17 342

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	259 396 146
		260 897 012
Summa materiella anläggningstillgångar	259 396 146	260 897 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	259 396 146	260 897 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 712 612
		2 943 341
Summa kortfristiga fordringar	2 712 629	2 943 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 712 629	2 943 350
SUMMA TILLGÅNGAR	262 108 775	263 840 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 806 000	221 806 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 466 210	3 453 710
Summa bundet eget kapital		225 272 210	225 259 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 373 228	-2 343 385
Årets resultat		249 251	-17 342
Summa fritt eget kapital		-2 123 977	-2 360 728
SUMMA EGET KAPITAL		223 148 233	222 898 982
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 960 434	0
Summa långfristiga skulder		14 960 434	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 043 490	40 154 136
Leverantörsskulder		370 041	260 574
Skatteskulder		8 052	51 972
Övriga skulder		84 248	5 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	494 278	468 806
Summa kortfristiga skulder		24 000 109	40 941 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 108 775	263 840 362

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 460 431	3 460 431
Hyror lokaler	125 993	123 457
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	562 800	570 000
Bredbandsintäkter	163 200	163 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 275
Öresutjämning	35	19
	4 323 259	4 330 182

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	8 543	12 139
Övriga intäkter	950	0
	9 493	12 139

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	203 440	186 024
	Fastighetsskötsel beställning	2 143	4 993
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 346	43 302
	Snöröjning/sandning	31 864	72 945
	Hissbesiktning	9 023	9 534
	Gemensamma utrymmen	980	0
	Serviceavtal	122 250	119 677
	Förbrukningsmateriel	22 653	8 816
		420 699	445 291
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 344
	Lokaler	2 032	7 015
	Gemensamma utrymmen	881	0
	Sophantering/återvinning	0	3 723
	Källare	4 775	0
	Entré/trapphus	1 556	0
	Lås	10 345	4 734
	VVS	8 651	-4 000
	Ventilation	1 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 146	0
	Hiss	0	7 280
		51 136	33 096
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	123 750	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	537 500
	Garage/parkering	250 776	0
		374 526	537 500
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	94 708
	Samfällighetsavgift	949 965	955 877
	Bredband	146 289	175 367
		1 096 254	1 225 952
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 764	96 664
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 047 379	2 338 503
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 039	3 064
	Tele- och datakommunikation	9 840	10 500
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	17 500
	Föreningskostnader	2 967	1 863
	Styrelseomkostnader	0	745
	Förvaltningsarvode	87 902	84 525
	Administration	2 623	3 673
	Korttidsinventarier	0	23 943
	Konsultarvode	18 750	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		154 996	160 493

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 000
	Sociala kostnader	39 763	39 267
		179 263	175 267
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 500 866	1 500 866
		1 500 866	1 500 866
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 004 000	269 004 000
	Utgående anskaffningsvärde	269 004 000	269 004 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 106 988	-6 606 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 500 866	-1 500 866
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 607 854	-8 106 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	259 396 146	260 897 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	92 800 000	92 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 200 000	112 716 000
	Taxeringsvärde mark	90 598 000	59 408 000
		220 798 000	172 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	215 000 000	167 000 000
	Lokaler	5 798 000	5 124 000
		220 798 000	172 124 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 460	56 790
	Klientmedel hos SBC	2 102 135	2 386 330
	Placeringskonto hos SBC	500 221	500 221
	Inkasso	5	0
	Fordringar	96 791	0
		2 712 612	2 943 341

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 453 710	2 903 710
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 500	0
	Vid årets slut	3 466 210	3 453 710

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,450 %	10 477 865	10 477 865	2020-01-17
	Handelsbanken	0,990 %	14 960 434	15 073 771	2029-09-30
	Handelsbanken	0,450 %	12 565 625	14 602 500	2020-20-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 003 924	40 154 136	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 043 490	-40 154 136	
			14 960 434	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 003 924 kr.

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

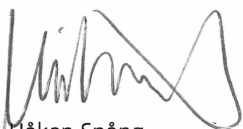
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 198 000	47 198 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	89 000	89 000
	Sociala avgifter	27 600	27 600
	Ränta	19 561	21 705
	Avgifter och hyror	358 117	330 501
		494 278	468 806

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 4 2020



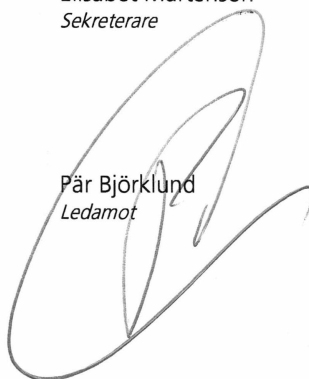
Håkan Spång
Ordförande



Elisabet Mårtenson
Sekreterare



Mats Tjernkvist
Kassör

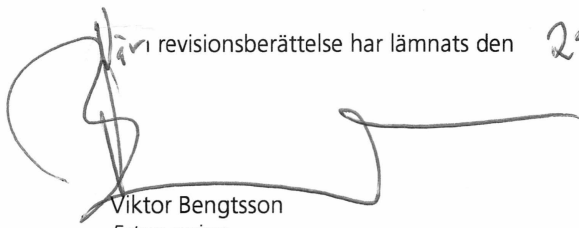


Pär Björklund
Ledamot



Goran Gajic
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Viktor Bengtsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstranden,
org.nr 769619-3486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstranden för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som 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 Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden för år 2019 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 2020-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
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