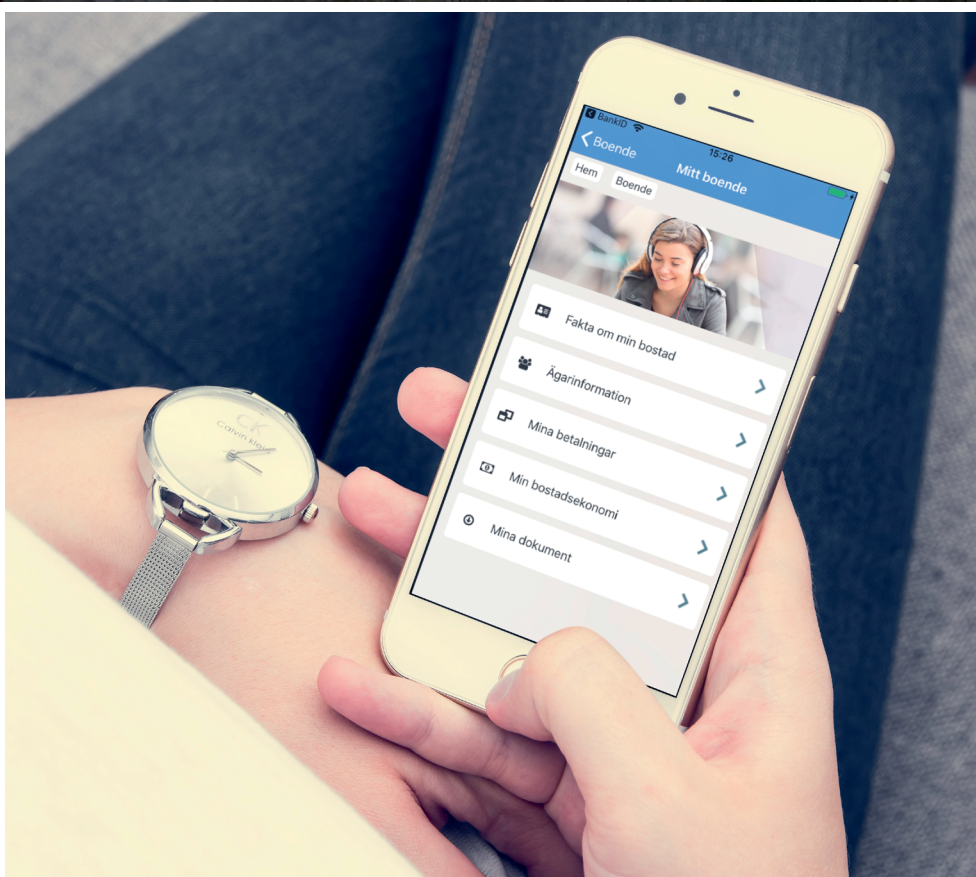




Varsågod!

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 Svarta Havet

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 2023.
- 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.
- 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 1985-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-02 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

Christina Maria Birgersson	Ledamot
Kicki Eva Kristina Björklund	Ledamot
Louise Christine Jansson	Ledamot
Leif Reine Olsson	Ledamot

Birgitta Svantesdotter Holmdahl	Suppleant
Jarl Torbjörn Karlsson	Suppleant
Mats Gösta Wahlström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Jonna Börjesson
Susanna Dahlgren
Maryam Zaltash

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 735:486	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via direktpåverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

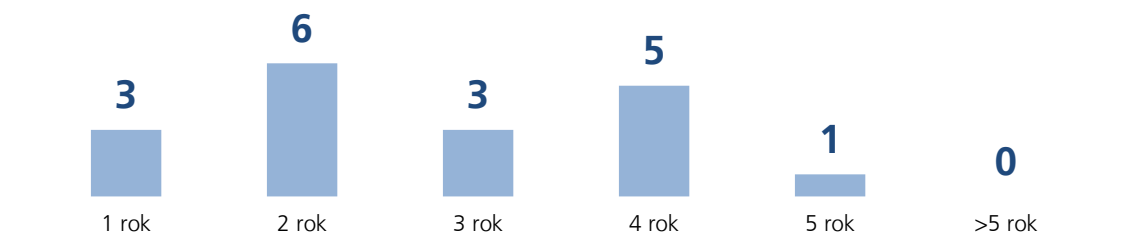
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 483 m², varav 1 483 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grus till våra gårdar	2019	Egen regi
Renovering av fönster mot söder	2018 - 2019	Björns Fönsterrenoveringar
Nytt Plank	2018	Olofstorps Bygg
Underhåll av grunder	2017	Olofstorps Bygg
Nytt plank	2016	Olofstorps Bygg
Målning av förråd	2016	Egen regi
Målning av fasader	2014	KP måleri
Installation av snörasskydd	2014	KP måleri
Sotarstegar	2014	KP måleri
Målning förrådsdörrar	2013	I egen regi
Målning staket	2012 - 2013	I egen regi
13 duschrum	2011 - 2012	Genomförda av Ahlströms Bygg AB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla förråden	2020	Egen regi
Reparation av grunder	2020	Firma
Nyinstallation av dagvattenbrunn mellan hus 5 & 7	2020	firma

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avgifts- och hyresförvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Snöröjning	Göteborg Stad park & natur
El	Göteborgsenergi Din El

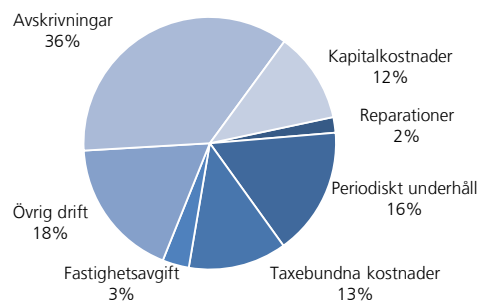
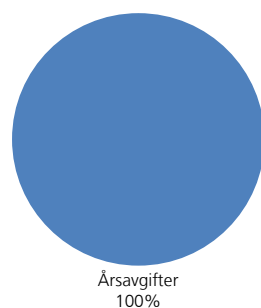
Föreningens ekonomi

Januari 2020 är avgiftsfri

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 977 903	2 805 258
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	970 845	1 020 960
Finansiella intäkter	31	-2 382
Minskning långa fordringar	0	2 400
Minskning kortfristiga fordringar	706	396
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 225
	971 582	1 028 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	387 327	514 473
Finansiella kostnader	86 254	105 289
Minskning av långfristiga skulder	51 662	1 236 192
Minskning av kortfristiga skulder	78 424	0
	603 667	1 855 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 345 818	1 977 903
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	367 915	-827 355

*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

Arbetet med renoveringen av fönster på södergavlarna är slutförd.

Tre gemensamma städdagar under året där vi bland annat kompletterat med mer grus på gångarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 161	5 196	6 030	6 056
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	11	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	37	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	71	88	127
Soliditet (%)	20	18	15	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	132	234	217
Nettoomsättning (tkr)	968	968	968	968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 483 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	926 499	0	0	926 499
Fond för yttre underhåll	1 149 897	290 000	-249 296	1 109 193
S:a bundet eget kapital	2 076 396	290 000	-249 296	2 035 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-340 307	-290 000	381 508	-431 815
Årets resultat	230 664	230 664	-132 212	132 212
S:a ansamlad förlust	-109 643	-59 336	249 296	-299 603
S:a eget kapital	1 966 753	230 664	0	1 736 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	230 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-50 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
summa balanserat resultat	-109 642

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	121 000
att i ny räkning överförs	11 358

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	967 716	967 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 129	53 244
Summa rörelseintäkter		970 845	1 020 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-315 311	-449 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 016	-64 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-266 631	-266 604
Summa rörelsekostnader		-653 958	-781 077
RÖRELSERESULTAT		316 887	239 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	18
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-2 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 254	-105 289
Summa finansiella poster		-86 223	-107 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 664	132 212
ÅRETS RESULTAT		230 664	132 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	7 287 118	7 553 749
Summa materiella anläggningstillgångar	7 287 118	7 553 749
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	14 100	14 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 100	14 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 301 218	7 567 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 877 349	1 508 390
Summa kortfristiga fordringar	1 877 349	1 508 390
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	469 121	470 871
Summa kassa och bank	469 121	470 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 346 470	1 979 261
SUMMA TILLGÅNGAR	9 647 688	9 547 110

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		926 499	926 499
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 149 897	1 109 193
Summa bundet eget kapital		2 076 396	2 035 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-340 307	-431 815
Årets resultat		230 664	132 212
Summa fritt eget kapital		-109 643	-299 603
SUMMA EGET KAPITAL		1 966 753	1 736 089
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 072 147	5 870 607
Summa långfristiga skulder		5 072 147	5 870 607
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 582 097	1 835 299
Leverantörsskulder		9 378	13 798
Skatteskulder		14	0
Övriga skulder		6 665	6 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	10 634	84 652
Summa kortfristiga skulder		2 608 788	1 940 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 647 688	9 547 110

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	967 716	967 716
	967 716	967 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	48 750
Återbäring försäkringsbolag	3 129	4 494
	3 129	53 244

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Gård	2 039	436
	Förbrukningsmateriel	547	664
	Fordon	229	199
		2 815	1 299
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 106	12 293
	Entré/trapphus	3 000	0
	Lås	0	5 111
	Fönster	5 000	0
		14 106	17 404
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	80 546
	Fönster	121 000	148 750
	Mark/gård/utemiljö	0	20 000
		121 000	249 296
	Taxebundna kostnader		
	El	18 860	19 029
	Vatten	48 228	54 612
	Sophämtning/renhållning	26 421	27 602
		93 509	101 243
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 770	34 946
	Tomträttsavgäld	1 370	0
	Kabel-TV	21 955	21 469
		59 095	56 415
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 786	24 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	315 311	449 723

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	16 625
	Föreningskostnader	4 011	2 018
	Fritids- och trivselkostnader	0	154
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	3 204	2 480
	Korttidsinventarier	3 995	0
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		72 016	64 750

Not 6 AVSKRIVNINGAR		2019	2018
Byggnad		115 241	115 214
Förbättringar		151 390	151 390
		266 631	266 604
Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		12 043 256	12 043 256
Utgående anskaffningsvärde		12 043 256	12 043 256
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 761 455	-3 494 851
Årets avskrivningar enligt plan		-266 631	-266 604
Utgående avskrivning enligt plan		-4 028 086	-3 761 455
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion			
Vid årets början		-728 052	-728 052
Utgående nedskrivning		-728 052	-728 052
Planenligt restvärde vid årets slut		7 287 118	7 553 749
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		17 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark		21 400 000	14 000 000
		38 800 000	29 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		38 800 000	29 400 000
		38 800 000	29 400 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2019-12-31	2019-12-31
Andel i Vindkraftverk	0	14 100	14 100
Töftedal, 30 andelar á 680 kr i anskaffning			
		14 100	14 100

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	652	652
	Skattefordran	0	706
	Klientmedel hos SBC	1 876 697	1 507 032
		1 877 349	1 508 390

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 109 193	898 789
	Reservering enligt stadgar	290 000	326 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 296	-115 996
	Vid årets slut	1 149 897	1 109 193

Not11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken	1,420 %	1 757 551	1 765 551	2022-09-01
Handelsbanken	1,190 %	977 500	987 500	2020-06-30
Handelsbanken	1,120 %	1 560 839	1 564 839	2021-03-01
Handelsbanken	0,900 %	1 783 637	1 797 107	2022-09-30
Handelsbanken	1,150 %	1 574 717	1 590 909	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 654 244	7 705 906	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 582 097	-1 835 299	
		5 072 147	5 870 607	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 373 884 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	10 953 000	10 953 000

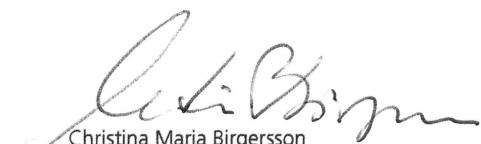
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	3 299	7 669
	Avgifter och hyror	7 335	76 983
	Försäkring	0	0
		10 634	84 652

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Föreningen har beslutat om en avgiftsfri månad i januari 2020.

Styrelsens underskrifter

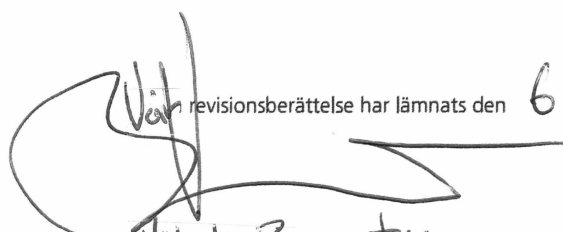
GÖTEBORG den 17/3 2020


Christina Maria Birgersson
Ledamot


Kicki Eva Kristina Björklund
Ledamot


Louise Christine Jansson
Ledamot


Leif Reine Olsson
Ledamot


Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svarta Havet, org.nr 716443-9502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarta Havet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Svarta Havet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpa 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 2020-04-06
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	886 000	967 716	968 000
Återbäring försäkringsbolag	0	3 129	0
	886 000	970 845	968 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Gård	-2 000	-2 039	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-547	-2 000
Fordon	0	-229	0
	-7 000	-2 815	-6 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-31 000
Tvättstuga	0	-6 106	0
Entré/trapphus	0	-3 000	0
Fönster	0	-5 000	0
	-35 000	-14 106	-31 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	10 000
Elinstallationer	0	0	-50 000
Fönster	0	-121 000	-120 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-50 000	-121 000	-160 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-18 860	-17 000
Vatten	-55 000	-48 228	-53 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-26 421	-25 000
	-104 000	-93 509	-95 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 770	-32 000
Tomträttsavgäld	0	-1 370	0
Kabel-TV	-23 000	-21 955	-21 000
	-60 000	-59 095	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 802	-24 786	-25 000
	-24 802	-24 786	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-306	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-21 250	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 011	0
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-34 960	-34 000
Administration	-3 000	-3 204	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 995	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 290	-4 000
	-68 000	-72 016	-58 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-115 241	-115 000
Förbättringar	-152 000	-151 390	-151 000
	-268 000	-266 631	-266 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-616 802	-653 958	-694 000
RÖRELSERESULTAT	269 198	316 887	274 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Låneräntor	-111 000	-86 254	-111 000
	-111 000	-86 223	-111 000
RESULTAT	158 198	230 664	163 000

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