



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Herkulesgatan 11





# 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](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Herkulesgatan 11

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-14 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

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Lovisa Justin Fischerström     | Ordförande         |
| Sam Gunnar Engelbrekt Leissner | Sekreterare        |
| Vive                           |                    |
| Carin Westling                 | Kassör             |
| Joakim Lars Martin Mårtensson  | Fastighetsansvarig |
|                                |                    |
| Andreas Carl Christer Bågfeldt | Suppleant          |
| Karin Linnéa Hansson           | Suppleant          |
| Dennis Emanuel Lindberg        | Suppleant          |
| Inggerd Elisabeth Norén        | Revisor            |
| Adam Alexander Persson         | Revisorsuppleant   |

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

Andreas Carl Christer Bågfeldt, Lovisa Justin Fischerström, Karin Linnéa Hansson, Sam Gunnar Engelbrekt Leissner, Vive, Dennis Emanuel Lindberg, Joakim Lars Martin Mårtensson, Adam Alexander Persson och Carin Westling.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Elisabeth Norén

Ordinarie Extern

### Valberedning

Christer Forsberg

Miguel Salazar Arrocha

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Brämaregården 17:2   | 1956    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

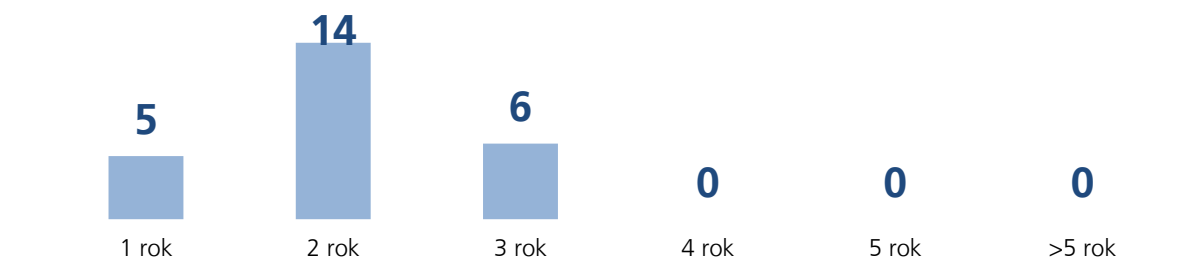
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 188 m<sup>2</sup>, varav 1 373 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 869 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid             |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Solarieagentur         | 360 m <sup>2</sup> | 2021-09-30 (3 år)  |
| Café                   | 33 m <sup>2</sup>  | 2023-08-31 (3 år)  |
| Frisör                 | 33 m <sup>2</sup>  | 2021-02-28 (3 år)  |
| Reklam-/Bokföringsbyrå | 70 m <sup>2</sup>  | 2021-06-30 (3 år)  |
| Polska delikatesser    | 135 m <sup>2</sup> | 2021-12-31 (3 år)  |
| Syateljé               | 33 m <sup>2</sup>  | 2021-02-28 (3 mån) |
| Frisör                 | 33 m <sup>2</sup>  | 2023-11-30 (3 år)  |
| Café                   | 172 m <sup>2</sup> | 2023-11-30 (3 år)  |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                       |
|----------------------|---------------------------------|
| Övernattningsrum     | Uthyrts till föreningsmedlemmar |
| Bastu- och relaxrum  | Under renovering                |



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                | År          | Kommentar                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Byte/infodring av avloppsledningar i källare                    | 2020        |                             |
| Genomgång av värmesystem                                        | 2020        |                             |
| Installation av nya porttelefoner                               | 2017        |                             |
| Fiberinstallation                                               | 2015        | Data, tv, telefoni          |
| Byte av industriport och lastbrygga vid Solarieagenturens lokal | 2014        |                             |
| Målning av gemensamma utrymmen inomhus                          | 2013        |                             |
| Dränering och omläggning av trädgård                            | 2012        |                             |
| Byte av tak                                                     | 2009 - 2010 |                             |
| Rörstambyte                                                     | 2003        |                             |
| Elstambyte                                                      | 2003        |                             |
| Badrumsrenovering                                               | 2003        |                             |
| Omputsning av fasad                                             | 1992        | Bara ommålning              |
| Byte av fönster                                                 | 1992        |                             |
| Renovering av balkonger                                         | 1989        |                             |
| Planerat underhåll                                              | År          | Kommentar                   |
| Byte tvätt/torkmaskin                                           | 2021        |                             |
| Radiatorventil/termostatventil                                  | 2021        | Under översyn               |
| Ommålning entréport                                             | 2021        |                             |
| Renovering av fasad                                             | 2021        |                             |
| Översyn fönster                                                 | 2021        | Sättningar, glipor          |
| Renovering balkonger                                            | 2021        | Upprustning av bottenplatta |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                      |
|-----------------------|---------------------------------|
| Internetleverantör    | Telenor                         |
| Pumpservice           | Xylem Water Solutions Sweden AB |
| Brandskyddsutrustning | Göteborgs Brandservice          |
| Parkeringservice      | Västia parkering AB             |
| Elleverantör          | Telge Energi                    |

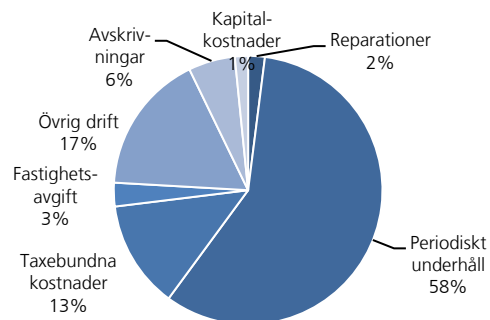
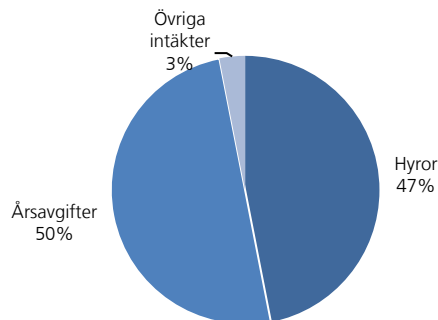
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 106 368</b> | <b>1 439 847</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 615 832        | 1 678 131        |
| Finansiella intäkter                     | 10               | 223              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 16 506           | 34 092           |
|                                          | <b>1 632 347</b> | <b>1 712 446</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 425 805        | 978 265          |
| Finansiella kostnader                    | 40 532           | 45 224           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 3 879            | 7 437            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 26 000           | 15 000           |
|                                          | <b>2 496 216</b> | <b>1 045 925</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 242 499</b> | <b>2 106 368</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-863 869</b>  | <b>666 521</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året började med fortsättning på stamrenoveringen i källaren. Arbetet blev färdigt under våren 2020.

Under årsstämman beslutades att vi ska renovera vår bastu/relax-avdelning. Arbetet har inletts och en projektledare är utsedd.

Styrelsen kollade över ekonomin och insåg att planerade underhåll kräver en avgiftshöjning för medlemmarna, samt en höjning av parkeringsavgifter. Detta träder i kraft 2021.

Undersökning av lokalhyror i området har gjorts och styrelsen konstaterar att lokalhyrorna ligger väsentligt under snittet. Kontrakt med hyreslokaler tittas igenom och kommer förhandlas om när möjligheten finns.

Den tidigare hyresgästen som bedrev reparation- och kommunikations verksamhet avslutat sin verksamhet. Lokalen hyrs nu av ett café med ny hyresgäst.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 588   | 617   | 588   | 588   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 854   | 860   | 718   | 687   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 244 | 2 263 | 2 274 | 2 285 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19    | 18    | 17    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 82    | 104   | 114   | 105   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 35    | 35    | 39    | 41    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 19    | 21    | 20    | 22    |
| Soliditet (%)                            | 33    | 43    | 38    | 35    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -998  | 507   | 267   | 187   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 611 | 1 661 | 1 511 | 1 485 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 373 m<sup>2</sup> bostäder och 865 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 2 800                      | 0                        | 0                                                                      | 2 800                      |
| Upplåtelseavgifter             | 803 200                    | 0                        | 0                                                                      | 803 200                    |
| Fond för yttre underhåll       | 1 484 050                  | 161 525                  | 0                                                                      | 1 322 525                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 290 050</b>           | <b>161 525</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>2 128 525</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 534 788                    | -161 525                 | 507 386                                                                | 188 927                    |
| Årets resultat                 | -997 975                   | -997 975                 | -507 386                                                               | 507 386                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-463 188</b>            | <b>-1 159 500</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>696 313</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>1 826 862</b>           | <b>-997 975</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 824 838</b>           |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | -997 975        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 696 312         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -161 525        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-463 188</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

|                |
|----------------|
| 1 322 525      |
| <b>859 337</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 611 098         | 1 661 436         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 4 734             | 16 695            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 615 832</b>  | <b>1 678 131</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 089 326        | -651 445          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -143 237          | -101 400          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -193 242          | -225 420          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -147 480          | -147 480          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 573 285</b> | <b>-1 125 745</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-957 453</b>   | <b>552 387</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 10                | 223               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -40 532           | -45 224           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-40 522</b>    | <b>-45 001</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-997 975</b>   | <b>507 386</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-997 975</b>   | <b>507 386</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                  |                  |
| Byggnader och mark Not 8                            | 4 324 559        | 4 472 039        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>4 324 559</b> | <b>4 472 039</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>4 324 559</b> | <b>4 472 039</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                  |                  |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 5 394            | 5 394            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 1 264 502        | 2 124 092        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 0                | 400              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>1 269 896</b> | <b>2 129 886</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>1 269 896</b> | <b>2 129 886</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>5 594 456</b> | <b>6 601 925</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                |           | 806 000          | 806 000          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 484 050        | 1 322 525        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>2 290 050</b> | <b>2 128 525</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |           | 534 788          | 188 927          |
| Årets resultat                                 |           | -997 975         | 507 386          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-463 188</b>  | <b>696 313</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>1 826 862</b> | <b>2 824 838</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 1 939 750        | 1 673 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>1 939 750</b> | <b>1 673 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 141 000        | 1 433 750        |
| Leverantörsskulder                             |           | 63 667           | 82 746           |
| Skatteskulder                                  |           | 14 175           | 10 112           |
| Övriga skulder                                 |           | 443 387          | 415 261          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 165 615          | 162 219          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 827 843</b> | <b>2 104 087</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>5 594 456</b> | <b>6 601 925</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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  | 2020  | 2019  |
|----------------|-------|-------|
| Byggnader      | 67 år | 67 år |
| Stambyte       | 40 år | 40 år |
| Tak            | 30 år | 30 år |
| Markanläggning | 25 år | 25 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2020             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 847 824          | 847 824          |
| Avsättning inre fond | -40 000          | 0                |
| Hyror lokaler        | 696 056          | 701 216          |
| Hyror parkering      | 62 160           | 66 660           |
| Bredbandsintäkter    | 45 000           | 45 000           |
| Gästlägenhet         | 0                | 700              |
| Öresutjämning        | 58               | 36               |
|                      | <b>1 611 098</b> | <b>1 661 436</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020         | 2019          |
|-----------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 4 734        | 16 695        |
|                 | <b>4 734</b> | <b>16 695</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 200              | 0              |
|              | Myndighetstillsyn                      | 1 794            | 8 744          |
|              | Gård                                   | 6 353            | 5 378          |
|              | Serviceavtal                           | 6 875            | 10 670         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 5 384            | 12 146         |
|              | Brandskydd                             | 0                | 6 044          |
|              | Fordon                                 | 581              | 293            |
|              |                                        | <b>21 187</b>    | <b>43 275</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 5 021            | 0              |
|              | Bastu/pool                             | 0                | 3 540          |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 4 224          |
|              | VVS                                    | 7 488            | 6 153          |
|              | Elinstallationer                       | 17 129           | 10 068         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 18 748           | 0              |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 4 587            | 5 919          |
|              |                                        | <b>52 973</b>    | <b>29 904</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Stambyte                               | 1 517 868        | 0              |
|              |                                        | <b>1 517 868</b> | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 42 042           | 38 953         |
|              | Värme                                  | 178 876          | 227 546        |
|              | Vatten                                 | 77 091           | 77 265         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 33 117           | 30 542         |
|              | Grovsopor                              | 7 964            | 5 495          |
|              |                                        | <b>339 089</b>   | <b>379 801</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 0                | 34 876         |
|              | Bredband                               | 83 624           | 90 304         |
|              |                                        | <b>83 624</b>    | <b>125 180</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>74 585</b>    | <b>73 285</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 089 326</b> | <b>651 445</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|              | Kreditupplysning                       | 1 225            | 1 530          |
|              | Juridiska åtgärder                     | 13 750           | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 5 000            | 4 875          |
|              | Föreningskostnader                     | 5 599            | 4 494          |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 694              | 891            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 61 288           | 60 344         |
|              | Administration                         | 5 757            | 6 181          |
|              | Konsultarvode                          | 40 522           | 14 047         |
|              | Tidningar facklitteratur               | 451              | 451            |
|              | Föreningsavgifter                      | 3 529            | 3 607          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 5 090            | 4 980          |
|              | OBS konto                              | 333              | 0              |
|              |                                        | <b>143 237</b>   | <b>101 400</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har en anställd man.               |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 64 400            | 66 000            |
|              | Löner                                         | 102 610           | 118 036           |
|              | Sociala kostnader                             | 26 231            | 41 384            |
|              |                                               | <b>193 242</b>    | <b>225 420</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|              | Byggnad                                       | 13 665            | 13 665            |
|              | Förbättringar                                 | 117 754           | 117 754           |
|              | Markanläggning                                | 16 061            | 16 061            |
|              |                                               | <b>147 480</b>    | <b>147 480</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 6 065 483         | 6 065 483         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>6 065 483</b>  | <b>6 065 483</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -1 593 444        | -1 445 964        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -147 480          | -147 480          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-1 740 924</b> | <b>-1 593 444</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>4 324 559</b>  | <b>4 472 039</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 492 954           | 492 954           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 14 522 000        | 14 522 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 13 764 000        | 13 764 000        |
|              |                                               | <b>28 286 000</b> | <b>28 286 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 24 400 000        | 24 400 000        |
|              | Lokaler                                       | 3 886 000         | 3 886 000         |
|              |                                               | <b>28 286 000</b> | <b>28 286 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | Skattekonto                                   | 22 003            | 17 724            |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 1 242 499         | 2 106 368         |
|              |                                               | <b>1 264 502</b>  | <b>2 124 092</b>  |

|               |                                                 |                   |                   |                    |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 10</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                    |
|               | Övernattningsrum                                | 0                 | 400               |                    |
|               |                                                 | <b>0</b>          | <b>400</b>        |                    |
| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                    |
|               | Vid årets början                                | 1 322 525         | 1 161 000         |                    |
|               | Reservering enligt stadgar                      | 161 525           | 161 525           |                    |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                 | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                  | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut             | 0                 | 0                 |                    |
|               | <b>Vid årets slut</b>                           | <b>1 484 050</b>  | <b>1 322 525</b>  |                    |
| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                     |                   |                   |                    |
|               | <b>Räntesats</b>                                | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2020-12-31</b>                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken 1,600 %                           | 548 000           | 548 000           | 2021-03-04         |
|               | Handelsbanken 1,120 %                           | 870 750           | 879 750           | 2023-09-01         |
|               | Handelsbanken 1,300 %                           | 573 000           | 579 000           | 2021-06-30         |
|               | Handelsbanken 1,310 %                           | 1 089 000         | 1 100 000         | 2024-12-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>        | <b>3 080 750</b>  | <b>3 106 750</b>  |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut  | -1 141 000        | -1 433 750        |                    |
|               |                                                 | <b>1 939 750</b>  | <b>1 673 000</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 950 750 kr.

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

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                                  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Löner                                                   | 0                 | 16 715            |
|               | Ränta                                                   | 1 039             | 963               |
|               | Avgifter och hyror                                      | 155 866           | 144 541           |
|               | Lön                                                     | 8 709             | 0                 |
|               |                                                         | <b>165 614</b>    | <b>162 219</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen planerar att anlita SBC för ett samlat grepp av ett flertal punkter i underhållsplanen. Därutöver ska reparation av bottenplattor till balkongerna göras, samt en översyn av fönstren/karmarna. Underhållsarbetet beräknas starta under året, men kan sträcka sig över en längre tid.

Med anledning av stämmobeslut på renovering av bastu/relaxavdelning inväntar styrelsen detaljplan/ritningar från projektledare. Projektet kommer starta under året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 16 / 3 2021



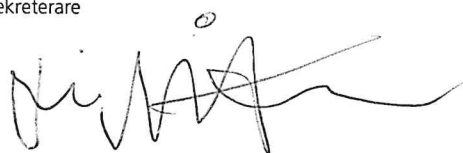
Lovisa Justin Fischerström  
Ordförande



Sam Gunnar Engelbrekt Leissner Vive  
Sekreterare



Carin Westling  
Kassör



Joakim Lars Martin Mårtensson  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021



Elisabeth Norén  
Extern revisor



## Revisionsberättelse 2020

Till årsmötet i Brf Herkulesgatan 11

Organisationsnummer 757200-8485

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen i Brf Herkulesgatan 11

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Vid denna bedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Jag anser att de underlag jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mitt uttalande.

### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därmed att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Under min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning .

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Jag anser att den information som lämnats är tillräcklig som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-03-17



Elisabeth Norén

Extern revisor

## REVISIONSPROTOKOLL 2020

Bostadsrättsföreningen Herkulesgatan 11 är en s k privatbostadsförening enligt IL (1999:122) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia Försäkring.  
Kollektivt bostadsrättstillägg ingår samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Årsavgifter

|             |               |
|-------------|---------------|
| Årsavgifter | 1 606 040     |
| Kostnader   | -2 613 807    |
| Yttre fond  | - 161 525     |
|             | = - 1 169 292 |

Årsavgifterna täcker inte kostnaderna samt avsättning till yttre fond.  
(Anm årsavgifterna bör täcka kostnader och avsättning till yttre fond)  
(Anm fria medel underskott – 463 188 (696 313)  
Anm kostnad stambyte har belastat kostnaderna med 1 517 868 kr och porttelefon 18 748 kr (se driftskostnader Not 4)  
Avsättning till inre fond 40 000.  
Planerad höjning av årsavgifterna under 2021.

### Eget kapital

Fria egna kapitalet – 463 188 (696 363). Normvärde är 0.  
Avsättning till yttre fond med 161 525 kr. Inga medel har ianspråktagits av den yttre fonden.  
Yttre fonden uppgår till 1 484 050 kr.

### Räntor

Underlagen kontrollerade.  
Två lån löper ut under 2021.  
2021-03-04, (548 000) med ränta 1,6% (Handelsbanken)  
2021-06-30, (573 000) med ränta 1,3% (Handelsbanken)  
Lån som löper ut under året redovisas som kortfristig skuld.  
Pantbrev 6 000 000 kr.

## **Protokoll**

11 protokoll har förts under året.

- Göteborgs energi. Diskussion om värmen i huset.
- Diskussion med banken gällande nytt lån.
- Webbtester/behörighet hos SBC har uppdaterats.
- Roller i styrelsen
- Överlåtelseavtal (standardavtal?). SBC? ITKETT? Aktivera ETIKETT.
- Kontaktlista för alla medlemmar
- Offert på bastu
- Ljudnivån (Amadeus)
- Förfallna avier
- Närvaro/arbetsfördelning styrelsen
- Underhållsplanen, fasad, fönster, ev balkonger
- Renovering bastu 300 tkr
- Anlita SBC för projektledning
- Omförhandling elavtal (Telge). Nytt avtal tecknat.
- Ökning av avgifterna med 5% (förslag)
- Ökning av parkeringsavgifterna 100% (förslag)
- Nya tvättmaskiner (2021)

## **Årsredovisning**

### **Stämmor**

Årsstämma 2020-03-29.

### **Skattedeklarationer**

Kontrollerade.

### **Inre fond**

Uttag från inre fonden under 2020, 229 412 kr (16 lgh).

Avsättning 40 000 till inre fond 2020 (se not 2 Nettoomsättning).

### **Yttre fond**

Avsättning 161 525 kr. (minst 3% av tax värde = min 48 783 enl stadgar).

Förslag till ianspråktagande av yttre fond om 1 322 525 kr i resultatdispositionen.

### **Bankmedel**

Redovisningsmedel har minskat från 2 106 368 kr till 1 242 499 kr (863 869 kr).

### **Underhåll**

Större underhåll planeras 2021 -  
Fortsatt underhåll av byggnad 2021 samt renovering av bastu..  
Fonden för yttre underhåll uppgår till 1 484 050 kr (2020).

### **Leverantörsfakturor**

Följer enligt ÅR.

### **Inventarier**

Avskrivningar enligt angivna %-satser.

### **Budget 2021**

Höjning av årsavgifterna planeras.  
Stambyte 1 500 000 kr..  
Underhåll av bastun 300 000 kr.

### **Skatt**

Skatteberäkning kontrollerad.

### **Övrigt**

Verifikationslista och huvudbok granskad.

### **Sammanfattning**

Brf Herkulesgatan är välskött med god ekonomi och mycket bra ordning.

2021 03 17



# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 889 350            | 847 824            | 847 000            |
| Avsättning inre fond               | 0                  | -40 000            | -40 000            |
| Hyror lokaler                      | 694 000            | 696 056            | 678 000            |
| Hyror parkering                    | 122 000            | 62 160             | 65 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 45 000             | 45 000             | 45 000             |
| Öresutjämning                      | 0                  | 58                 | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 4 734              | 0                  |
|                                    | <b>1 750 350</b>   | <b>1 615 832</b>   | <b>1 595 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel beställning      | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -200               | 0                  |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | -1 794             | 0                  |
| Gård                               | -4 000             | -6 353             | -3 000             |
| Serviceavtal                       | 0                  | -6 875             | 0                  |
| Förbrukningsmateriel               | -9 000             | -5 384             | -7 000             |
| Fordon                             | 0                  | -581               | 0                  |
|                                    | <b>-13 000</b>     | <b>-21 187</b>     | <b>-11 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -55 000            | 0                  | -52 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -5 021             | 0                  |
| Källare                            | 0                  | 0                  | -5 000             |
| VVS                                | 0                  | -7 488             | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -17 129            | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -18 748            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | 0                  | -15 000            |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -4 587             | 0                  |
|                                    | <b>-55 000</b>     | <b>-52 973</b>     | <b>-72 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | -1 500 000         | 0                  | 0                  |
| Bastu/pool                         | -300 000           | 0                  | -300 000           |
| Stambyte                           | 0                  | -1 517 868         | -1 500 000         |
|                                    | <b>-1 800 000</b>  | <b>-1 517 868</b>  | <b>-1 800 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -41 000            | -42 042            | -39 000            |
| Värme                              | -237 000           | -178 876           | -260 000           |
| Vatten                             | -78 000            | -77 091            | -86 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -32 000            | -33 117            | -32 000            |
| Grovsopor                          | -6 000             | -7 964             | 0                  |
|                                    | <b>-394 000</b>    | <b>-339 089</b>    | <b>-417 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -37 000            | 0                  | -34 000            |
| Bredband                           | -94 000            | -83 624            | -89 000            |
| Övriga fastighetskostnader         | 0                  | 0                  | -6 000             |
|                                    | <b>-131 000</b>    | <b>-83 624</b>     | <b>-129 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -74 000            | -74 585            | -73 307            |
|                                    | <b>-74 000</b>     | <b>-74 585</b>     | <b>-73 307</b>     |

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                |                 |                 |
|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Kreditupplysning               | -2 000         | -1 225          | -2 000          |
| Tele- och datakommunikation    | 0              | 0               | -1 000          |
| Juridiska åtgärder             | 0              | -13 750         | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor | -6 000         | -5 000          | -5 000          |
| Föreningskostnader             | -5 000         | -5 599          | 0               |
| Fritids- och trivselkostnader  | -1 000         | -694            | -8 000          |
| Förvaltningsarvode             | -64 000        | -61 288         | -62 000         |
| Administration                 | -6 000         | -5 757          | -5 000          |
| Konsultarvode                  | 0              | -40 522         | -15 000         |
| Tidningar facklitteratur       | -1 000         | -451            | -1 000          |
| Föreningsavgifter              | -4 000         | -3 529          | -5 000          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000         | -5 090          | -5 000          |
| OBS konto                      | 0              | -333            | 0               |
|                                | <b>-94 000</b> | <b>-143 237</b> | <b>-109 000</b> |

**Personalkostnader**

|                         |                 |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lön                     | -9 000          | 8 250           | 0               |
| Lön - fastighetsskötsel | -110 000        | -110 860        | -108 000        |
| Styrelsearvode          | -70 000         | -64 400         | -70 000         |
| SPP/Tjänstepension      | 0               | 0               | -1 000          |
| Arbetsgivaravgifter     | -45 000         | -26 231         | -44 000         |
| FORA                    | -6 000          | 0               | -5 000          |
|                         | <b>-240 000</b> | <b>-193 242</b> | <b>-228 000</b> |

**Avskrivningar och nedskrivningar**

|                |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad        | -14 000         | -13 665         | -14 000         |
| Förbättringar  | -118 000        | -117 754        | -118 000        |
| Markanläggning | -17 000         | -16 061         | -17 000         |
|                | <b>-149 000</b> | <b>-147 480</b> | <b>-149 000</b> |

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-2 950 000      -2 573 285      -2 988 307**

**RÖRELSERESULTAT**

**-1 199 650      -957 453      -1 393 307**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|                               |                |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0              | 10             | 0              |
| Låneräntor                    | -45 000        | -40 482        | -44 000        |
| Räntekostnader skattekonto    | 0              | -2             | 0              |
| Övriga räntekostnader         | 0              | -48            | 0              |
|                               | <b>-45 000</b> | <b>-40 522</b> | <b>-44 000</b> |

**RESULTAT**

**-1 244 650      -997 975      -1 437 307**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)