

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vasafyran



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vasafyran

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 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 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

Mattias Andersson	Ledamot
Sofia Bergenlid	Ledamot
Gunnar Brunius	Ledamot
David König	Ledamot
Jan-Crister Persson	Ordförande

Fredrik Vinge	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Johansson	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Petra Engman Persson Sammankallande  
Ulrika Karlsson  
Oskar Svensson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus.

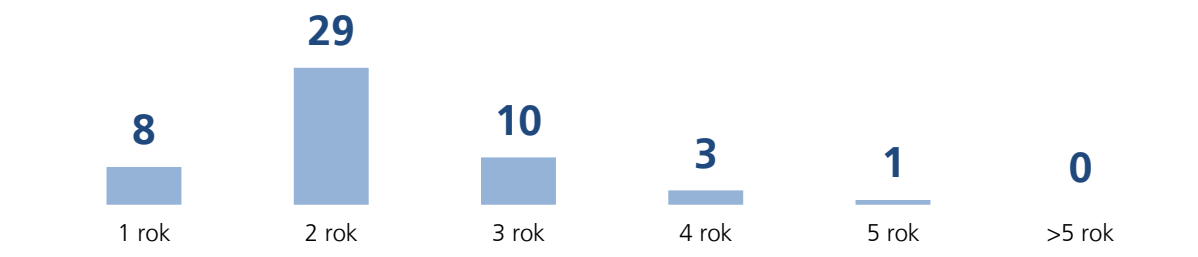
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 377 m<sup>2</sup>, varav 3 935 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 442 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	99 m <sup>2</sup>	2021-03-31
Galleri	102 m <sup>2</sup>	2022-02-11
Spelbutik	110 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Butik/Lager	60 m <sup>2</sup>	2020-11-30
Kontor	40 m <sup>2</sup>	2021-01-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Utgörs av tvättstuga, cykelrum, gemensamhetsförråd, vindsutrymme för tillfällig förvaring samt styrelserum

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dörrar inåt gården byts	2019	Alla B- och källarnedgångar
Grillen målades	2019	
S k relining av alla avloppsrör, ett mycket omfattande jobb	2019	Alla rör horisontellt och vertikalt
Euroborbehandling	2018	Erik Dahlbergsgatan
Takplåtar blåstring och ytbehandling Aschebergsgatan samt Erik Dahlberg 26A inåt gården	2018	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan 26A
Ny mangel	2018	Tvättstuga Aschebergsgatan 13B
Säkerhetsåtgärder tak och luckor	2018	Alla tak
Nytt digitalt bokningssystem i tvättstugan	2018	Alla boende
Spolning och filmning avloppsrör	2018	Alla rör horisontellt och vertikalt
Två balkonger tillkom	2018 - 2019	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 26A
Av säkerhetsskäl har låsbrickor ersatt nycklar till gemensamhetsutrymmen inkl. vindar. Dessutom har nya nycklar anskaffats till värmecentraler och styrelserum.	2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Torkskåp har kompletterats med ytterligare utloppskanal	2017	Tvättstugan Aschebergsgatan 13B
Balkonger!! 42 objekt.	2016 - 2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan inåt gården
Byte av termostatventiler i samtliga element	2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler	2015	Aschebergsgatan 13 och Erik Dahlbergsgatan 28
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Brandskyddskontroll och vid behov sotning av eldstadskanaler	2014 - 2015	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Obligatorisk ventilationskontroll blev en långkörare. Åtgärder fullföljdes 2017 och vi är godkända till 2021.	2014 - 2017	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Målning fasad Erik Dahlbergsgatan	2013	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Genomgång och förbättring av stuprännor.	2012	Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet.	2012	Alla portar och lägenheter
Byte till ljudisolerande och i viss utsträckning värmeisolerande fönster mot Aschebergsgatan	2012 - 2014	Aschebergsgatan 11A-13A
Ommålning av portal.	2012	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B
Ombyggnad av vindsförrådsutrymme	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan	2011	Hela fastigheten
Reparation av elcentral	2011	Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum	2011	Erik Dahlbergsgatan 28B

Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal	2011	Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Byte av värmepump	2011	Aschebergsgatan 11
Ljudisolering i hyreslokal	2010 - 2011	Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga	2010 - 2011	Aschebergsgatan 13B
Underhållsarbete värmesystem	2010	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av golv på vind efter vattenläckage	2010	Aschebergsgatan 11B
Lagning av naturstenstrappsteg i trapphus	2009	Aschebergsgatan 11A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B och 28A/B
Portalrenovering	2009	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler	2009	Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av fläktsystem i hyreslokal	2009	Aschebergsgatan 11A
Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård	2009	Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Alla trapphus utom källare
Ny torktumlare i tvättstugan	2008	Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltreering	2008	Erik Dahlbergsgatan
Ny torktumlare i tvättstugan	2007	Aschebergsgatan 13B
Reparation och målning av yttertak	2007	Aschebergsgatan
Nytt torkskåp i tvättstuga	2006	Aschebergsgatan 13B
Renovering av styrelserum	2006	Erik Dahlbergsgatan 28B
Byte av del i stamledning i hyreslokal	2006	Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av hissmaskin	2006	Aschebergsgatan 13A
Byte av frånluftsfläktar	2006	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Ny porttelefon	2006	Aschebergsgatan
Ny ledstång trapphus	2005	Erik Dahlbergsgatan 28B
Fasadrenovering	2005	Erik Dahlbergsgatan 26-28
Ventilationssystemsrenovering	2005	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Fönsterrenovering	2005	Alla fönster
Reparation och målning av yttertak	2004	Erik Dahlbergsgatan
Nya portar	2004	Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Badrumsrenovering	2004 - 2005	Alla badrum
Borsyreinfiltreering	2004	Erik Dahlbergsgatan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsåtgärder	2020	
Renovering källare Ascheberg. 11B	2020	
Fasader putsas och bättras	2020	Erik Dahlberg i första hand
Fönsterrenovering påbörjas	2020	Startar med de sämsta
Genomgång kanaler och eldstäder	2020	Alla spiskåpor och eldstäder

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	I fastigheten finns uttag för möjlig internetuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget (Fiber Lan)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Egen regi, styrelsen.
Hissar	Kone

### Föreningens ekonomi

För att finansiera de ökade ambitionerna i underhållet har avgifterna höjts i två steg 2018-19 med 5+5%. Med detta balanseras nästan intäkter och kostnader de närmaste fyra-fem åren. Därefter tas ny ställning om läget. Bedömningen är att föreningens avgifter är rimliga.

Det balanserade resultatet fortsätter på minus, men det är inget problem ställt mot det höga egna kapitalet. Likviditeten är för närvarande god.

Fastighetens driftkostnader är ganska konstanta över åren men vissa tariffhöjningar har nyligen skett för fjärrvärme, el och avfallshanteringen.

Lån har tecknats om och utökats under 2019 till förhållandevis gynnsamma räntor.

Trots att det funnits intressenter har styrelsen inte lyckats hyra ut förrådet på 30 kvm i källaren Erik Dahlberg 26B. Förslag och idéer mottages tacksamt.

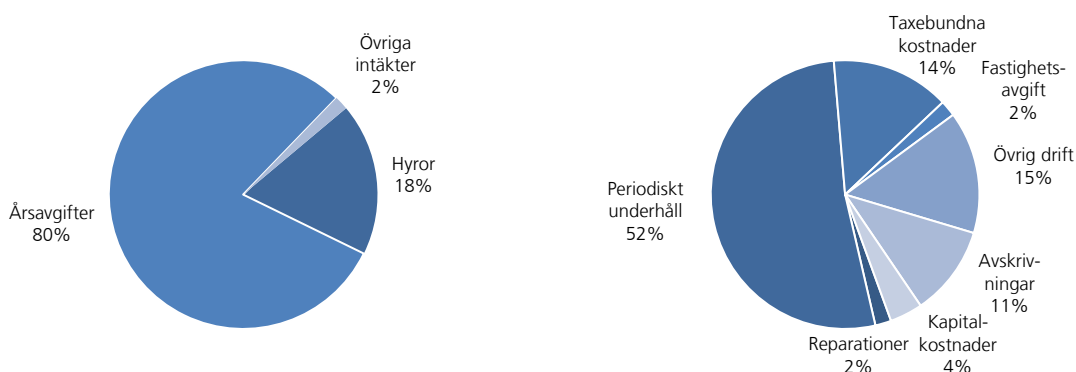
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 059 275</b>	<b>2 356 629</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 997 341	2 859 633
Finansiella intäkter	264	213
Balkongfond	900	0
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	373 471
	<b>5 498 505</b>	<b>3 233 317</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 920 520	3 981 549
Finansiella kostnader	196 244	216 128
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	331 175
Ökning av kortfristiga fordringar	6 581	1 819
Minskning av kortfristiga skulder	381 266	0
	<b>4 504 611</b>	<b>4 530 671</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 053 169</b>	<b>1 059 275</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>993 894</b>	<b>-1 297 354</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017-19 utvecklades innergården med först 42 och sedan ytterligare 2 balkonger. Detta är ett absolut lyft för balkongägarna och oss alla. På föreningens s.k. balkongkonto fanns när all byggnation var klar och godkänd ett kvarvarande belopp på några hundra kr per balkong att hantera. Vid årsstämman 2019 tog styrelsen upp frågan i en rådgivande diskussion, och det blev entydigt att balkongbyggarna avstod återbetalning av resterande medel. Pengarna överfördes därför till föreningen i samband med att balkongkontot avslutades.

Efter filmning av vertikala och horisontella avlopp, som visade på vissa risker i fastighetens rör, beslutade styrelsen att genomföra en s.k. relining av avloppen. Det är en kemisk inre förstärkning av rören med polymer, som ersätter traditionella stambyten. Det var ett omfattande arbete, som berörde och störde samtliga lägenheter och lokaler, och som genomfördes på ett professionellt sätt.

Räddningstjänsten har besökt fastigheterna för att undersöka risker vid brand och särskilt till följd av 2018 års brand i Aschebergsgatan 7. Under alla omständigheter undersöker styrelsen förebyggande och förbättrande åtgärder vid brand och utrymning att genomföra första halvåret 2020. Under 2019 tömdes efterlämnat gods i gångar, trapphus och vindsutrymmen.

Samtliga ytterdörrar till B-uppgångar och källare byttes under hösten.

Inför julen lystes gården upp av flera ljusslingor. Däremot inte längre av en gran med belysning på gren utan av en ren. Ska det rentav bli så att det 2020 blir två?



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	622	585	562	558
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 057	1 043	984	958
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 148	3 500	3 500	3 500
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	92	86	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	28	28	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	49	96	104
Soliditet (%)	71	75	76	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 994	-1 881	-64	-94
Nettoomsättning (tkr)	2 963	2 820	2 709	2 678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 935 m<sup>2</sup> bostäder och 442 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	40 966 560	0	0	40 966 560
Upplåtelseavgifter	8 732 169	0	0	8 732 169
Fond för yttre underhåll	512 674	512 674	-525 240	525 240
Balkongfond	900	900	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 212 303</b>	<b>513 574</b>	<b>-525 240</b>	<b>50 223 969</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 697 222	-512 674	-1 355 939	-4 828 609
Årets resultat	-1 993 682	-1 993 682	1 881 179	-1 881 179
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 690 904</b>	<b>-2 506 356</b>	<b>525 240</b>	<b>-6 709 788</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 521 399</b>	<b>-1 992 782</b>	<b>0</b>	<b>43 514 181</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 993 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 270 058
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-427 164</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 690 904</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>512 674</u>
<b>-8 178 230</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 963 192	2 819 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 149	39 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 997 341</b>	<b>2 859 633</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 825 993	-3 560 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 213	-319 547
Personalkostnader	Not 6	-100 489	-101 220
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-543 348	-543 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 795 043</b>	<b>-4 524 897</b>
		<b>-1 797 702</b>	<b>-1 665 264</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		264	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 244	-216 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 980</b>	<b>-215 915</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 993 682</b>	<b>-1 881 179</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 993 682</b>	<b>-1 881 179</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	56 083 437	56 617 897
Pågående byggnation	Not 9	0	331 175
Inventarier	Not 10	8 888	17 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 092 324</b>	<b>56 966 847</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 095 824</b>	<b>56 970 347</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		255	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 159 105	923 645
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 159 360</b>	<b>923 825</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	235 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>235 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 159 360</b>	<b>1 158 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 255 184</b>	<b>58 129 233</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll	Not 13	512 674	525 240
Balkongfond		900	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 212 303</b>	<b>50 223 969</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 697 222	-4 828 609
Årets resultat		-1 993 682	-1 881 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 690 904</b>	<b>-6 709 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 521 399</b>	<b>43 514 181</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000 000	7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	6 500 000
Leverantörsskulder		140 989	86 781
Skatteskulder		193 994	190 652
Övriga skulder		91 302	498 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	307 500	339 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>733 785</b>	<b>7 615 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 255 184</b>	<b>58 129 233</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Balkong	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 397 622	2 256 458
Hyror bostäder	90 496	88 373
Hyror lokaler	459 384	453 967
Kabel-TV intäkter	0	150
Vattenintäkter	2 004	2 004
Värmeintäkter	7 500	10 263
Avgift andrahandsuthyrning	6 187	8 426
Öresutjämning	-1	7
	<b>2 963 192</b>	<b>2 819 648</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	21 041
Återbäring försäkringsbolag	7 221	10 364
Övriga intäkter	26 928	8 580
	<b>34 149</b>	<b>39 985</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 232	130 742
	Fastighetsskötsel beställning	500	9 830
	Snöröjning/sandning	7 875	10 703
	Städning entreprenad	31 500	0
	Hissbesiktning	3 678	3 542
	Myndighetstillsyn	8 744	3 108
	Gård	9 718	5 692
	Serviceavtal	21 347	18 111
	Förbrukningsmateriel	10 114	624
		<b>195 708</b>	<b>182 352</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 935
	Gemensamma utrymmen	8 250	0
	Tvättstuga	8 031	11 450
	Entré/trapphus	3 525	4 458
	Lås	6 893	5 529
	VVS	1 528	3 694
	Ventilation	4 781	33 375
	Elinstallationer	2 662	21 557
	Hiss	61 633	13 925
		<b>97 303</b>	<b>96 923</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 322 981
	Tvättstuga	0	21 200
	Entré/trapphus	279 500	71 500
	VVS	2 328 629	75 000
	Tak	0	889 250
		<b>2 608 129</b>	<b>2 379 931</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 469	75 354
	Värme	376 120	404 705
	Vatten	129 210	120 586
	Sophämtning/renhållning	111 899	99 314
	Grovsopor	18 782	0
		<b>712 480</b>	<b>699 959</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 000	73 148
	Kabel-TV	33 266	32 582
		<b>114 266</b>	<b>105 730</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>98 107</b>	<b>95 887</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 825 993</b>	<b>3 560 782</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 506	3 982
	Tele- och datakommunikation	1 101	1 000
	Juridiska åtgärder	12 500	9 375
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	57 500	0
	Föreningskostnader	5 875	6 541
	Fritids- och trivselkostnader	3 792	7 052
	Förvaltningsarvode	83 600	81 038
	Administration	7 015	5 637
	Korttidsinventarier	0	1 690
	Konsultarvode	145 454	196 897
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		<b>325 213</b>	<b>319 547</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	20 489	21 220
		<b>100 489</b>	<b>101 220</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	514 477	514 477
	Förbättringar	19 983	19 983
	Inventarier	8 888	8 888
		<b>543 348</b>	<b>543 348</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 670 928	61 670 928
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 670 928</b>	<b>61 670 928</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 053 031	-4 518 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-534 460	-534 460
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 587 491</b>	<b>-5 053 031</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 083 437</b>	<b>56 617 897</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 286 357	15 286 357
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 588 000	43 770 000
	Taxeringsvärde mark	91 800 000	66 400 000
		<b>142 388 000</b>	<b>110 170 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	139 600 000	107 400 000
	Lokaler	2 788 000	2 770 000
		<b>142 388 000</b>	<b>110 170 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	331 175
		<b>0</b>	<b>331 175</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 439	44 439
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 439</b>	<b>44 439</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 663	-17 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 888	-8 888
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 551</b>	<b>-26 664</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 887</b>	<b>17 775</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	105 936	99 430
	Klientmedel hos SBC	2 053 169	824 215
		<b>2 159 105</b>	<b>923 645</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	525 240	521 990
	Reservering enligt stadgar	427 164	245 000
	Reservering enligt stämmobeslut	85 510	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-525 240	-241 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>512 674</b>	<b>525 240</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,350 %	3 500 000	3 500 000	2021-03-25
	SEB	1,130 %	6 500 000	6 500 000	2024-04-28
	Swedbank	1,880 %	3 500 000	3 500 000	2023-03-24
	SEB	1,060 %	2 500 000	0	2024-03-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 000 000</b>	<b>13 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 500 000	
			<b>16 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

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

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 230 500	16 510 500

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	9 810	10 610
	Ränta	15 614	15 247
	Avgifter och hyror	242 076	240 317
	Ventilation	0	33 375
		<b>307 500</b>	<b>339 549</b>

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Det är aktuellt att förstärka brandförebyggande åtgärder och brandskyddet i fastigheten. Efter branden i Aschebergsgatan 7 har såväl Räddningstjänsten som fastighetsägare överväganden att göra som förbättrar brandskyddet.

Baserat på den nya underhållsplanen är det aktuellt att under våren 2020 genomföra prioriterade reparationer och underhåll på vissa fönster, på murar och fasader utåt gatorna samt källaren Aschebergsgatan 11B, som har väggar i dåligt skick och är tom. Denna lokal gränsar till förrådet Erik Dahlberg 26B.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 25/2 2020

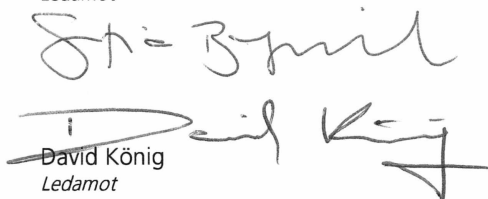


Mattias Andersson  
*Ledamot*

Sofia Bergenlid  
*Ledamot*



Gunnar Brunius  
*Ledamot*



David König  
*Ledamot*



Jan-Crister Persson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2020



Jörgen Nilsson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasafyr, org. nr 769607-3811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasafyr för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasafyrn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/3 2020



Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 397 000	2 397 622	2 284 000
Hyror bostäder	91 000	90 496	89 000
Hyror lokaler	468 000	459 384	470 000
Vattenintäkter	2 000	2 004	2 000
Värmeintäkter	13 000	7 500	13 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 187	0
Öresutjämning	0	-1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 221	0
Övriga intäkter	0	26 928	0
	<b>2 971 000</b>	<b>2 997 341</b>	<b>2 858 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-137 000	-102 232	-123 000
Fastighetskötsel beställning	-16 000	-500	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-7 875	-15 000
Städning entreprenad	0	-31 500	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 678	-4 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-8 744	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-10 000	-9 718	-11 000
Serviceavtal	-19 000	-21 347	-16 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-10 114	-4 000
	<b>-208 000</b>	<b>-195 708</b>	<b>-194 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-107 000	0	-104 000
Gemensamma utrymmen	0	-8 250	0
Tvättstuga	0	-8 031	0
Entré/trapphus	0	-3 525	0
Lås	0	-6 893	0
VVS	0	-1 528	0
Ventilation	0	-4 781	0
Elinstallationer	0	-2 662	0
Hiss	0	-61 633	0
	<b>-107 000</b>	<b>-97 303</b>	<b>-104 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-2 000 000	0	-200 000
Entré/trapphus	0	-279 500	-250 000
VVS	0	-2 328 629	0
Stambyte	0	0	-2 400 000
Ventilation	0	0	-100 000
Fönster	0	0	-50 000
	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 608 129</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-79 000	-76 469	-79 000
Värme	-422 000	-376 120	-394 000
Vatten	-121 000	-129 210	-124 000
Sophämtning/renhållning	-104 000	-111 899	-104 000
Grovsopor	0	-18 782	0
	<b>-726 000</b>	<b>-712 480</b>	<b>-701 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-77 000	-81 000	-73 000
Kabel-TV	-34 000	-33 266	-34 000
	<b>-111 000</b>	<b>-114 266</b>	<b>-107 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 152	-98 107	-97 000
	<b>-98 152</b>	<b>-98 107</b>	<b>-97 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-1 506	-5 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 101	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-12 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-57 500	-30 000
Föreningskostnader	-7 000	-5 875	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-3 792	-3 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-83 600	-83 000
Administration	-6 000	-7 015	-5 000
Konsultarvode	0	-145 454	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 020	-6 000
	<b>-119 000</b>	<b>-325 213</b>	<b>-139 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-81 000	-80 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-20 489	-26 000
	<b>-108 000</b>	<b>-100 489</b>	<b>-106 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-515 000	-514 477	-515 000
Förbättringar	-20 000	-19 983	-20 000
Inventarier	-9 000	-8 888	-9 000
	<b>-544 000</b>	<b>-543 348</b>	<b>-544 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 021 152</b>	<b>-4 795 043</b>	<b>-4 992 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 050 152</b>	<b>-1 797 702</b>	<b>-2 134 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	264	0
Låneräntor	-300 000	-196 235	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	<b>-300 000</b>	<b>-195 980</b>	<b>-300 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 350 152</b>	<b>-1 993 682</b>	<b>-2 434 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)