



# 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 Brunkebergsgatan 3

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 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-14 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

Fredrik Johansson	Ordförande	
Daniel Edlund	Ledamot	
David Gustafsson	Ledamot	Medlemskap avslutas 2020-03-31
Pär Sandkvist	Ledamot	

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

David Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:6	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

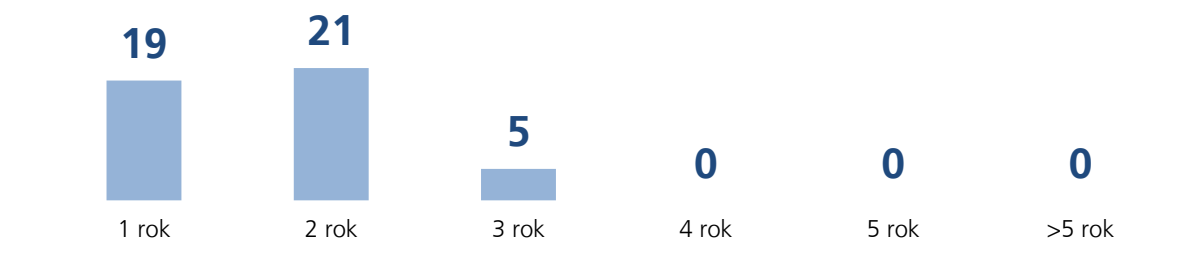
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 331 m<sup>2</sup>, varav 2 331 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torkrumsaggregat	2019	
Byte av tvättmaskin (1 av 3)	2019	
Byte av entrédörrar och port	2018	
Byte av torkrumsaggregat	2018	
Filmning av avlopp i källaren	2018	
Planering av beskärning av björk på innegård	2017	
Byte av torkrumsaggregat	2017	
Installation/montage av kod dosor till alla entréer in i fastigheten, samt nya lås i dörrarna	2016	
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016	Pga av inbrott i två lägenheter så beslutades det att alla lägenheter skulle få en ny säkerhetsdörr
Ny belysning i samtliga trappuppgångar	2016	
Sockelputs innegård	2014	Ny sockelputs innegård, garantiärende pga. materialproblem från fasadrenoveringen 2012
Fasadrenovering	2012	Fasadmålning, ny sockelputs och armering samt lagad panel
Renovering gemensamhetslokal	2012	Renovering av f.d. uthyrd lokal för att kunna nyttjas som gemensamhetslokal. Nytt kök och golv samt ommålning av väggar och tak
Omläggning av tak	2001	Omläggning av tak vid uppförande av vindslägenheter
Rörstambyte	1980	ROT renovering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte och injustering av radiatorventiler	2018	Utgår i avvaktan på ny underhållsplan
Reglerventiler, injustering stamventil	2018	Utgår i avvaktan på ny underhållsplan
Byte av cirkulationspump värme	2018	Utgår i avvaktan på ny underhållsplan
Påbörja Systematiskt Brandskyddsarbete	2019	Arbete påbörjat 2019. Förväntas avslutas 2020
Revidera Underhållsplan	2019	Arbete påbörjat 2019. Förväntas avslutas 2020
OVK	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

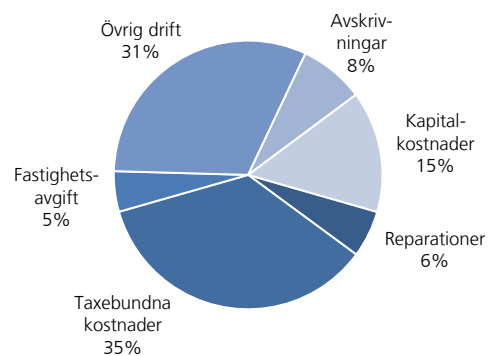
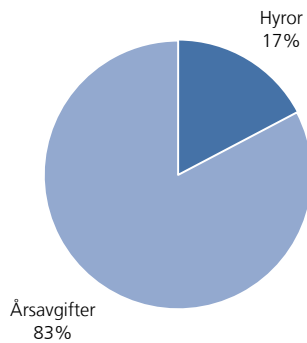
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Wira

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 402 580</b>	<b>1 319 844</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 611 142	1 613 138
Finansiella intäkter	161	70
Ökning av kortfristiga skulder	36 921	0
	<b>1 648 224</b>	<b>1 613 208</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	925 708	1 342 701
Finansiella kostnader	173 848	173 762
Ökning av materiella anläggningstillgångar	39 332	0
Ökning av kortfristiga fordringar	11 147	5 836
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 174
	<b>1 170 035</b>	<b>1 530 473</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 880 768</b>	<b>1 402 580</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>478 189</b>	<b>82 735</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

Föreningen följer den underhållsplan som är upprättad och har i enlighet med den utfört mindre reparationer och underhåll.

Sedvanliga vår-/höst-städningar har också genomförts.

Utöver det, har arbete med Systematisk brandskyddsarbete och revidering av underhållsplan påbörjats. Vidare har, som ett resultat av filmning av avlopp som genomfördes 2019 i markplan, arbete startats med översyn och anbuds-förfarande för en relining av avloppen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	624	624	624
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 264	1 049	1 047	1 044
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 986	5 995	5 995	5 995
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	11	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	118	115	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	26	36	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	73	74	115
Soliditet (%)	49	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	419	0	285	-455
Nettoomsättning (tkr)	1 608	1 607	1 606	1 606

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 331 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	35 164 159	0	0	35 164 159
Uppskrivningsfond	12 144 555	-44 208	0	12 188 763
Upplåtelseavgifter	1 445 749	0	0	1 445 749
Ack kostnad för nyupplåtelse	-81 125	0	0	-81 125
Fond för yttre underhåll	174 000	174 000	-271 032	271 032
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 847 338</b>	<b>129 792</b>	<b>-271 032</b>	<b>48 988 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-36 827 191	-129 792	271 404	-36 968 803
Årets resultat	419 193	419 193	-372	372
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-36 407 999</b>	<b>289 401</b>	<b>271 032</b>	<b>-36 968 431</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 439 339</b>	<b>419 193</b>	<b>0</b>	<b>12 020 147</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	419 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 697 400
uppskrivningsfond	44 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-36 407 999</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-36 407 999</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	1 607 679	1 607 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 463	6 086
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 611 142</b>	<b>1 613 138</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-769 307	-1 211 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 265	-118 932
Personalkostnader	Not 6	-59 137	-11 836
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 554	-96 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 018 262</b>	<b>-1 439 074</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>592 880</b>	<b>174 064</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 848	-173 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 687</b>	<b>-173 692</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>419 193</b>	<b>372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>419 193</b>	<b>372</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	23 602 461	23 688 460
Inventarier	Not 9	32 777	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 635 238</b>	<b>23 688 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 635 238</b>	<b>23 688 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 936	6 790
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 951 462	1 468 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 964 398</b>	<b>1 475 063</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 964 398</b>	<b>1 475 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 599 636</b>	<b>25 163 523</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		36 528 783	36 528 783
Uppskrivningsfond		12 144 555	12 188 763
Fond för yttre underhåll	Not 11	174 000	271 032
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 847 338</b>	<b>48 988 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-36 827 191	-36 968 803
Årets resultat		419 193	372
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-36 407 999</b>	<b>-36 968 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 439 339</b>	<b>12 020 147</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 722 362	12 782 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 722 362</b>	<b>12 782 362</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 000	0
Leverantörsskulder		80 843	43 838
Skatteskulder		125 850	130 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 242	186 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>437 935</b>	<b>361 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 599 636</b>	<b>25 163 523</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkong/terrass	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 329 759	1 329 759
Hyror bostäder	214 734	214 734
Hyror lokaler	36 870	36 052
Hyror parkering	26 331	26 532
Öresutjämning	-14	-24
	<b>1 607 679</b>	<b>1 607 052</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 463	4 990
Övriga intäkter	0	1 096
	<b>3 463</b>	<b>6 086</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	99 238	104 096
	Fastighetskötsel gård beställning	0	984
	Snöröjning/sandning	11 944	16 354
	Bevakning	15 915	15 159
	Förbrukningsmateriel	2 226	1 941
		<b>129 323</b>	<b>138 534</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	48 656	16 000
	Lås	0	4 228
	VVS	14 289	16 714
	Ventilation	0	688
	Elinstallationer	2 489	7 803
	Huskropp utvändigt	2 135	0
		<b>67 569</b>	<b>45 433</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	460 000
		<b>0</b>	<b>460 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 189	31 182
	Värme	260 180	280 481
	Vatten	80 979	60 973
	Sophämtning/renhållning	46 523	43 877
	Grovsopor	4 570	0
		<b>423 441</b>	<b>416 513</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 835	40 349
	Kabel-TV	44 185	43 209
		<b>91 020</b>	<b>83 558</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 954</b>	<b>67 896</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>769 307</b>	<b>1 211 933</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 512	1 838
	Juridiska åtgärder	0	17 555
	Revisionsarvode extern revisor	18 506	17 031
	Förvaltningsarvode	69 008	66 893
	Administration	2 073	2 670
	Korttidsinventarier	0	1 504
	Konsultarvode	576	5 951
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		<b>97 265</b>	<b>118 932</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	45 000	8 998
	Sociala kostnader	14 137	2 838
		<b>59 137</b>	<b>11 836</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	41 791	41 791
	Förbättringar	0	10 375
	Uppskrivning byggnad	44 208	44 208
	Inventarier	6 555	0
		<b>92 554</b>	<b>96 373</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	12 043 967	12 043 967
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 043 967</b>	<b>12 043 967</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	12 630 843	12 630 843
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 208	-44 208
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-442 080	-397 872
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>12 144 555</b>	<b>12 188 763</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-544 270	-492 105
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 791	-52 165
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-586 061</b>	<b>-544 270</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 602 461</b>	<b>23 688 460</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 371 318	7 371 318
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	24 891 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	20 281 000
		<b>58 000 000</b>	<b>45 172 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 000 000	44 800 000
	Lokaler	0	372 000
		<b>58 000 000</b>	<b>45 172 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		35 953	35 953	
	Nyanskaffningar		39 332	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>75 285</b>	<b>35 953</b>	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-35 953	-35 953	
	Årets avskrivningar enligt plan		-6 555	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-42 508</b>	<b>-35 953</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>32 777</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		70 694	65 693	
	Klientmedel hos SBC		1 880 768	1 402 580	
			<b>1 951 462</b>	<b>1 468 273</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		271 032	135 516	
	Reservering enligt stadgar		174 000	135 516	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-271 032	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>174 000</b>	<b>271 032</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,530 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	3 980 000	4 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	3 782 362	3 782 362	2020-01-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 762 362</b>	<b>12 782 362</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	0	
			<b>12 722 362</b>	<b>12 782 362</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 562 362 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	45 000	44 998
	Sociala avgifter	14 139	14 138
	Ränta	12 694	12 702
	Avgifter och hyror	119 409	114 547
		<b>191 242</b>	<b>186 385</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen avser fortsätta arbete med uppdatera underhållsplan, påbörja systematiskt brandskyddsarbete, samt genomföra energideklaration.



---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 23 / 4 2020



Fredrik Johansson  
Ordförande



Daniel Edlund  
Ledamot



David Gustafsson  
Ledamot



Pär Sandkvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2020



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgatan 3, org.nr 769617-1862

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunkebergsgatan 3 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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.

#### Revisorers 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

---

#### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se

## 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 Brunkebergsgatan 3 för år 2019 samt av förslaget till behandling 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Jonsered den 18/6-2020

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se

# 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)