

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gerås

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 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 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

|                                    |                       |                  |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Kjell Folke Lindahl                | Ordförande            | fr.o.m. 20200120 |
| Shaban Alizadeh                    | Kassör                | fr.o.m. 20200120 |
| Alexandra Gunilla Carlsson         | Ledamot               | fr.o.m. 20200120 |
| Jan Ingvar Evensen                 | Ledamot               | avgick 20200120  |
| John Harry Denny Hansen            | Ledamot               | avgick 20200120  |
| Abdul-Aziz Jajo Jirgees            | Ledamot               | avgick 20200120  |
| Belma Pejmanovic                   | Ledamot               |                  |
| Lina Emilia Sahlin                 | Ledamot               | avgick 20200120  |
|                                    |                       |                  |
| Knut Erik Lennart Eriksson         | Revisor               |                  |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Revisor               |                  |
| Viktor Olof Bengtsson              | Huvudansvarig revisor |                  |
| Carl-Fredrik Landälv               | Revisorsuppleant      |                  |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                           |                  |     |
|---------------------------|------------------|-----|
| Viktor Bengtsson          | Ordinarie Extern | PWC |
| Knut Erik Lennart Erikson | Ordinarie Intern |     |

### Valberedning

Ingrid Flåhagen  
Jenny Forsman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Bergsjön 17:7        | 1984    | Göteborg |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

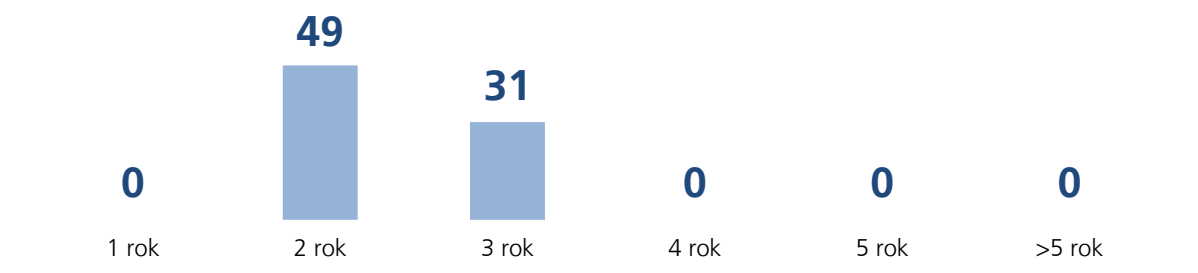
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m<sup>2</sup>, varav 6 057 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 922 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna               | Yta                | Löptid     |
|--------------------------------------|--------------------|------------|
| SDN Bergsjön - Dagverksamhet         | 106 m <sup>2</sup> | 2019-02-28 |
| SDN Bergsjön - Hemtjänst personalrum | 17 m <sup>2</sup>  | 2018-02-28 |
| SDN Bergsjön - Hemtjänst             | 100 m <sup>2</sup> | 2018-12-31 |
| Frisering                            | 35 m <sup>2</sup>  | 2019-12-31 |
| Motionsrum                           | 20 m <sup>2</sup>  | 2019-01-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                    | År          | Kommentar   |
|-------------------------------------|-------------|---|
| Obligatorisk ventilationskontroll   | 2019        | ca 25.000 kr  |
| Energideklaration                   | 2019        | ca 20.000 kr  |
| Grindar                             | 2019        | ca 39.000 kr  |
| hantering av hushållssopor planeras | 2018        | Vi övergår från sopnedkast till moloker                                     |
| Underhållsplan                      | 2017 - 2018 | styrelsen följer underhållsplan fram till 2042                              |
| Moloker                             | 2017 - 2018 | Beställning och planering av moloker gjordes 2017 slutförs under våren 2018 |

| Planerat underhåll                  | År   | Kommentar       |
|-------------------------------------|------|-----------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll   | 2022 | ca 25.000 kr    |
| Byte tvätt-, torkmaskiner 2-3 st    | 2022 | ca 80.000 kr    |
| Linjemarkering P-platser            | 2022 | ca 10.000 kr    |
| Byte stamledningar, avlopp          | 2023 | ca 8.000.000 kr |
| Målning plåt på tak                 | 2023 | ca 30.000 kr    |
| Omdaning utemiljö/planteringar etc. | 2023 | ca 100.000 kr   |
| Trapphus renovering                 | 2023 | ca 320.000 kr   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

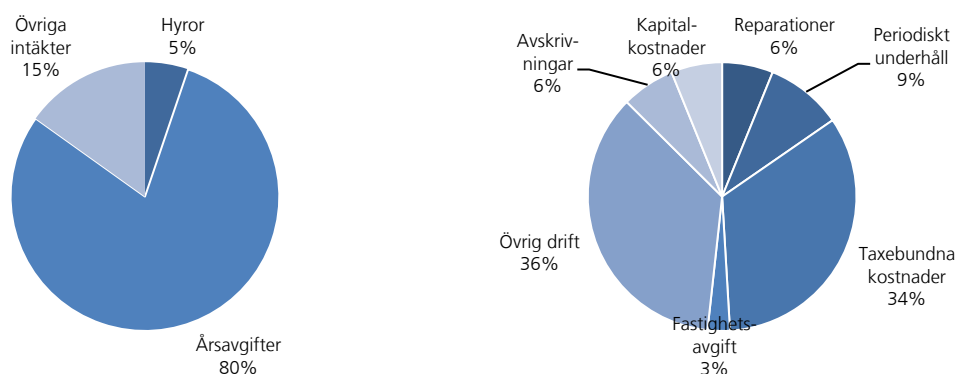
teknisk och ekonomisk förvaltning  
via SBC

### Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>7 577 128</b> | <b>7 111 261</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 6 116 836        | 6 160 287        |
| Finansiella intäkter                     | 137              | 172              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 27 531           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 215 586          | 155 575          |
|  | <b>6 360 090</b> | <b>6 316 034</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 4 570 762        | 5 440 644        |
| Finansiella kostnader                    | 318 310          | 349 933          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 59 591           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 624 000        | 0                |
|  | <b>6 513 072</b> | <b>5 850 168</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>7 424 146</b> | <b>7 577 128</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-152 981</b>  | <b>465 867</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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelse under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106  
Tillkommande medlemmar: 24  
Avgående medlemmar: 28  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 805   | 805   | 802   | 805   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 327   | 326   | 506   | 559   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 198 | 6 466 | 6 466 | 6 466 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 91    | 90    | 79    | 77    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 99    | 112   | 118   | 129   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 40    | 38    | 41    | 50    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 46    | 50    | 41    | 27    |
| Soliditet (%)                            | 14    | 12    | 12    | 9     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 892   | 34    | 1 390 | 719   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 976 | 5 980 | 6 075 | 6 070 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m<sup>2</sup> bostäder och 922 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 1 129 616                  | 0                        | 0   | 1 129 616                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 566 738                  | 557 064                  | -449 424  | 1 459 098                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 696 354</b>           | <b>557 064</b>           | <b>-449 424</b>   | <b>2 588 714</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | 2 566 546                  | -557 064                 | 483 648   | 2 639 961                  |
| Årets resultat                 | 892 243                    | 892 243                  | -34 224   | 34 224                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>3 458 789</b>           | <b>335 179</b>           | <b>449 424</b>  | <b>2 674 186</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>6 155 143</b>           | <b>892 243</b>           | <b>0</b>  | <b>5 262 900</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| årets resultat   | 892 243          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 123 610        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -557 064         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>3 458 789</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:<br>av fond för yttre underhåll ianspråkats | 481 312          |
| <b>att i ny räkning överförs</b>  | <b>3 940 101</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 | 5 975 502         | 5 979 985         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 141 334           | 180 302           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>6 116 836</b>  | <b>6 160 287</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 530 384        | -3 508 533        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -946 372          | -1 650 225        |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -94 006           | -281 886          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -335 658          | -335 658          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 906 420</b> | <b>-5 776 302</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 210 416</b>  | <b>383 985</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 137               | 172               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -318 310          | -349 933          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-318 173</b>   | <b>-349 761</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>892 243</b>    | <b>34 224</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>892 243</b>    | <b>34 224</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<br>37 258 029 | 37 593 687        |
| Inventarier                                    | Not 9<br>0          | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>37 258 029</b>   | <b>37 593 687</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                     |                   |
| Andelar i intresseföretag                      | 200                 | 200               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>200</b>          | <b>200</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>37 258 229</b>   | <b>37 593 887</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                     |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 137                 | 447               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10<br>7 544 637 | 7 700 861         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11<br>137 297   | 161 276           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>7 682 071</b>    | <b>7 862 584</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                     |                   |
| Kassa och bank                                 | 436                 | 436               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>436</b>          | <b>436</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>7 682 507</b>    | <b>7 863 020</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>44 940 736</b>   | <b>45 456 907</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                                |           | 1 129 616         | 1 129 616         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 566 738         | 1 459 098         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>2 696 354</b>  | <b>2 588 714</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 2 566 546         | 2 639 961         |
| Årets resultat                                 |           | 892 243           | 34 224            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>3 458 789</b>  | <b>2 674 186</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>6 155 143</b>  | <b>5 262 900</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 37 542 000        | 37 492 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>37 542 000</b> | <b>37 492 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 0                 | 1 674 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 530 927           | 331 744           |
| Övriga skulder                                 |           | 200 489           | 140 314           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 512 178           | 555 949           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 243 593</b>  | <b>2 702 006</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>44 940 736</b> | <b>45 456 907</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.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 120år       | 120år       |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 4 873 000        | 4 873 000        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 171 464          | 161 840          |
| Hyror lokaler              | 6 000            | 6 000            |
| Hyror parkering            | 141 000          | 132 800          |
| Vattenintäkter             | 77 752           | 0                |
| Kallvattenintäkter         | 0                | 46 532           |
| Varmvattenintäkter         | 67 784           | 114 744          |
| Värmeintäkter              | 637 494          | 643 544          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 999              | 1 516            |
| Öresutjämning              | 10               | 9                |
|                            | <b>5 975 502</b> | <b>5 979 985</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader       | 1 800          | 0              |
| Försäkringsersättning       | 128 693        | 51 092         |
| Återbäring försäkringsbolag | 8 630          | 12 410         |
| Övriga intäkter             | 2 211          | 116 800        |
|                             | <b>141 334</b> | <b>180 302</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel beställning           | 33 184           | 21 501           |
|              | Fastighetskötsel gård beställning      | 15 236           | 14 087           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 57 084           | 120 290          |
|              | Städning entreprenad                   | 171 420          | 171 420          |
|              | Städning enligt beställning            | 15 818           | 15 818           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 35 732           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 5 076            | 12 580           |
|              | Myndighetstillsyn                      | 15 850           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 25 853           | 0                |
|              | Garage                                 | 0                | 8 838            |
|              | Gård                                   | 7 645            | 1 255            |
|              | Serviceavtal                           | 44 825           | 45 159           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 8 329            | 7 524            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 6 809            | 6 688            |
|              | Brandskydd                             | 12 325           | 0                |
|              |  | <b>455 187</b>   | <b>425 158</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 6 185            | 4 878            |
|              | Brf Lägenheter                         | 27 898           | 0                |
|              | Lokaler                                | 21 175           | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 10 488           | 11 509           |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 41 893           |
|              | Entré/trapphus                         | 370              | 1 960            |
|              | Lås                                    | 56 491           | 22 027           |
|              | VVS                                    | 0                | 85 159           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 15 242           |
|              | Ventilation                            | 0                | 60 880           |
|              | Elinstallationer                       | 31 800           | 39 441           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 6 312            |
|              | Bredband                               | 8 153            | 0                |
|              | Hiss                                   | 0                | 21 876           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 71 100           | 530              |
|              | Vattenskada                            | 89 933           | 67 029           |
|              |  | <b>323 592</b>   | <b>378 735</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 424 897          |
|              | VVS                                    | 82 202           | 0                |
|              | Ventilation                            | 152 282          | 0                |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 94 591           | 0                |
|              | Hiss                                   | 93 584           | 24 527           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 48 315           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 10 338           | 0                |
|              |  | <b>481 312</b>   | <b>449 424</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 633 009          | 628 651          |
|              | Värme                                  | 688 017          | 783 161          |
|              | Vatten                                 | 281 875          | 264 742          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 155 050          | 157 485          |
|              | Grovsopor                              | 3 028            | 11 020           |
|              |  | <b>1 760 979</b> | <b>1 845 060</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 96 392           | 95 253           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 178 180          | 178 180          |
|              | Bredband                               | 96 722           | 5 372            |
|              |  | <b>371 294</b>   | <b>278 805</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>138 020</b>   | <b>131 350</b>   |

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b> |   | <b>3 530 384</b> | <b>3 508 533</b> |
| <b>Not 5</b>                 | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|                              | Kreditupplysning                        | 6 669            | 6 403            |
|                              | Tele- och datakommunikation             | 15 228           | 38 342           |
|                              | Juridiska åtgärder                      | 198 511          | 518 662          |
|                              | Inkassering avgift/hyra                 | 4 269            | 27 504           |
|                              | Hysesförluster                          | 360              | 120              |
|                              | Revisionsarvode extern revisor          | 29 581           | 36 113           |
|                              | Föreningskostnader                      | 1 990            | 75 571           |
|                              | Styrelseomkostnader                     | 0                | 805              |
|                              | Förvaltningsarvode                      | 638 917          | 636 600          |
|                              | Förvaltningsarvoden övriga              | 0                | 5 300            |
|                              | Administration                          | 10 466           | 9 082            |
|                              | Konsultarvode                           | 39 894           | 288 785          |
|                              | Föreningsavgifter                       | 356              | 0                |
|                              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 130              | 6 940            |
|                              |   | <b>946 372</b>   | <b>1 650 225</b> |
| <b>Not 6</b>                 | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|                              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                  |                  |
|                              | Föreningen har haft anställda.          |                  |                  |
|                              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                  |                  |
|                              | Styrelse och internrevisor              | 80 871           | 89 000           |
|                              | Löner                                   | 0                | 144 000          |
|                              | Sociala kostnader                       | 13 135           | 48 886           |
|                              |   | <b>94 006</b>    | <b>281 886</b>   |
| <b>Not 7</b>                 | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|                              | Byggnad                                 | 335 658          | 335 658          |
|                              |   | <b>335 658</b>   | <b>335 658</b>   |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER OCH MARK                                    | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                |                    |                    |
|               | Vid årets början                                      | 52 891 973         | 52 891 973         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                     | <b>52 891 973</b>  | <b>52 891 973</b>  |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                                      | -10 298 286        | -9 962 628         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                       | -335 658           | -335 658           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>               | <b>-10 633 944</b> | <b>-10 298 286</b> |
|               | <b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                                      | -5 000 000         | -5 000 000         |
|               | <b>Utgående nedskrivning</b>                          | <b>-5 000 000</b>  | <b>-5 000 000</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>37 258 029</b>  | <b>37 593 687</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                | 44 570 000         | 35 499 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                   | 15 616 000         | 10 740 000         |
|               |   | <b>60 186 000</b>  | <b>46 239 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
|               | Bostäder  | 57 400 000         | 43 800 000         |
|               | Lokaler   | 2 786 000          | 2 439 000          |
|               |   | <b>60 186 000</b>  | <b>46 239 000</b>  |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.                 |                    |                    |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER   | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                |                    |                    |
|               | Vid årets början                                      | 190 646            | 190 646            |
|               | Nyanskaffningar                                       | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                               | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                     | <b>190 646</b>     | <b>190 646</b>     |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                                      | -190 646           | -190 646           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                       | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                               | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>        | <b>-190 646</b>    | <b>-190 646</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                                     | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Kundfordringar  | 35 372             | 35 372             |
|               | Skattekonto   | 61 082             | 61 079             |
|               | Skattefordran   | 1 185              | 7 855              |
|               | Momsavräkning   | 8 245              | 4 820              |
|               | Klientmedel hos SBC                                   | 5 897 283          | 6 050 265          |
|               | Placeringskonto hos SBC                               | 1 526 427          | 1 526 427          |
|               | Fordringar  | 15 043             | 15 043             |
|               |   | <b>7 544 637</b>   | <b>7 700 861</b>   |

|               |   |                   |                   |                   |            |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| <b>Not 11</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                   |            |
|               | Värme och Vatten, brf Teleskopgatan             | 137 297           | 161 276           |                   |            |
|               |   | <b>137 297</b>    | <b>161 276</b>    |                   |            |
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                   |            |
|               | Vid årets början                                | 1 459 098         | 1 008 108         |                   |            |
|               | Reservering enligt stadgar                      | 557 064           | 557 064           |                   |            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                 | 0                 | 0                 |                   |            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                  | 0                 | 0                 |                   |            |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut             | -449 424          | -106 074          |                   |            |
|               | <b>Vid årets slut</b>                           | <b>1 566 738</b>  | <b>1 459 098</b>  |                   |            |
| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                     |                   |                   |                   |            |
|               |   | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>  |            |
|               |   | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsda</b> |            |
|               |   |                   | <b>2018-12-31</b> | <b>g</b>          |            |
|               | Swedbank  | 1,190 %           | 8 794 000         | 8 794 000         | 2021-01-28 |
|               | Swedbank  | 1,100 %           | 8 424 000         | 8 424 000         | 2021-01-28 |
|               | Swedbank  | 1,050 %           | 8 424 000         | 8 424 000         | 2021-01-28 |
|               | Swedbank  | 0,940 %           | 5 100 000         | 5 100 000         | 2021-01-28 |
|               | Swedbank  | 1,000 %           | 6 800 000         | 6 800 000         | 2021-01-28 |
|               | Swedbank  | 1,950 %           | 0                 | 1 624 000         | Löst       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>        |                   | <b>37 542 000</b> | <b>39 166 000</b> |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut  |                   | 0                 | -1 674 000        |            |
|               |   |                   | <b>37 542 000</b> | <b>37 492 000</b> |            |
| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                   |            |
|               | Fastighetsinteckningar                          | 56 864 000        | 56 864 000        |                   |            |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                   |            |
|               | Arvoden   | 0                 | 62 675            |                   |            |
|               | Sociala avgifter                                | 0                 | 19 692            |                   |            |
|               | Ränta   | 28 591            | 10 033            |                   |            |
|               | Avgifter och hyror                              | 483 587           | 463 549           |                   |            |
|               |   | <b>512 178</b>    | <b>555 949</b>    |                   |            |
| <b>Not 16</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS<br>SLUT        |                   |                   |                   |            |
|               | Inga större underhållsarbeten planerade.        |                   |                   |                   |            |

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2020

Kjell Folke Lindahl  
Ordförande

Shaban Alizadeh  
Kassör

Alexandra Gunilla Carlsson  
Ledamot

Belma Pejmanovic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor