

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stora Nygatan 7-9



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2001-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 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

Anne Almlund Rosengren	Ordförande	
Petra Bascones	Ledamot	lämnade styrelsen februari 2020, avflyttad
Clas Darvik	Ledamot	
Charlotta Lundström	Ledamot	
Maria Sterup	Ledamot	
Christer Brasta	Suppleant	har gått in som ordinarie feb 2020
Magnus Petzäll	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Brasta, Clas Darvik, Charlotta Lundström och Magnus Petzäll.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunnar Larsson	Ordinarie Intern
Thomas Hartung	Ordinarie Intern

Valberedning

Annette Gidefjord
Tommy Lundström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:10	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

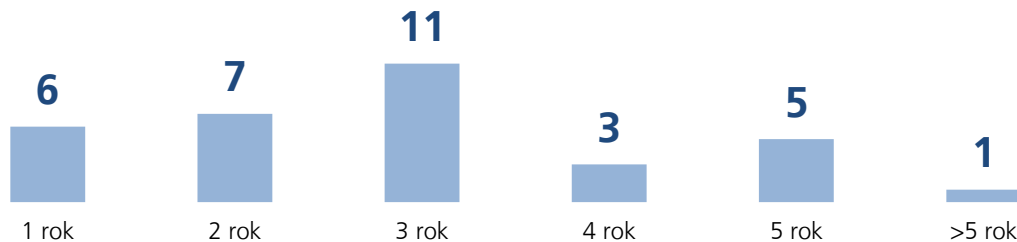
Fastigheten bebyggdes 1850 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 625 m², varav 3 457 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt samt ett antal medlemmar hyr extra källarförråd.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Extern samlingslokal	100 m ²	2021-12-30
Internetförsäljning	60 m ²	2020-08-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning lägre tak över garage	2019	
Fönsterrenovering	2012 - 2016	
Fasadrenovering hörna St Nygatan	2012	
Reparation trapphus 7a	2012	
Målning av sista delen av ursprungliga taket, Drottninggatan 75	2011	
Elinstallation i vissa stuprör	2011	
Ommålning av tak över garage	2008	
Total ombyggnad, innefattande nya stammar och byte av resterande stammar, helt ny el,nyinstallation av tre hissar, omputsning av fasad, balkongrenovering, nybyggnad av 33 bostadslägenheter samt vindsinredning, omläggning av tak, installation av flera braskaminer och öppna spisar	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av Fasad Drottninggatan	2021	I samband med byggnadsställningar för målning av fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	individuellt
Fastighetsskötsel	Hans Hallen
Hiss och garageport besiktning	Inspecta
Trappstädning	Städbolaget AB
Snöröjning	Göteborg stad Park o natur
Serviceavtal garageport	Teckentrup (f.d Pergab AB)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss drift	Vinga hiss
Telenor	Analogt kabelTv
Fönster	KMAB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen ser hela tiden till att ha god likviditet för oförutsedda utgifter och framtida underhåll under de närmaste åren.

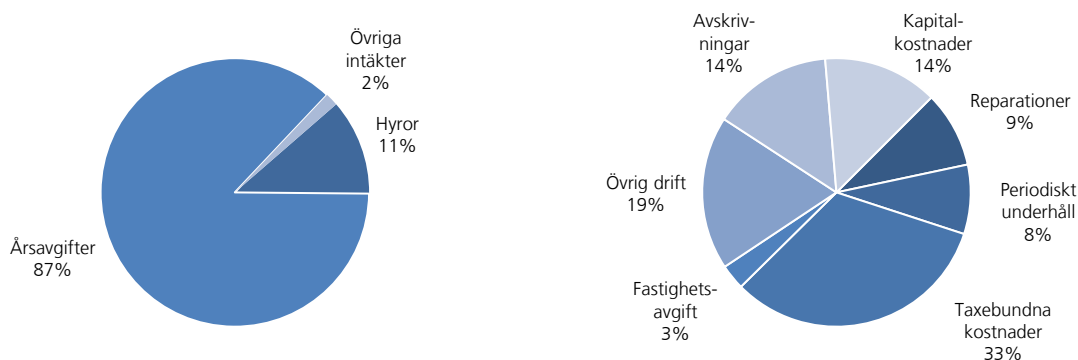
Vi har under senare år amorterat stora belopp i proportion till vår omsättning. För att säkerställa att det är balans med dem som bor idag med dem som bor i framtiden så bestämde vi att minska ner vår amortering till 350 000kr för 2020 och på så sätt sänka våra avgifter på kapitalkostnadsdelen, vilket motsvarar för de som inte amorterat av sin del av föreningens lån ca 7%.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 799 745	1 619 796
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 254 836	2 219 409
Finansiella intäkter	76	283
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 473
	2 254 912	2 310 165
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 273 535	1 109 916
Finansiella kostnader	245 719	382 800
Ökning av kortfristiga fordringar	726	1 551
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	635 949
Minskning av kortfristiga skulder	76 054	0
	2 596 034	2 130 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 458 622	1 799 745
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-341 122	179 948

*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

Vi har målat om det lägre taket över garaget. I övrigt har verksamhetsåret avlöpt utan några större åtgärder.

Under hösten gick Kristian Modig (vår samarbetspartner gällande våra fönster) igenom alla fönster och noterade att ett antal behöver ses över med lite mer insats än tvätt och målning vid nästa tillfälle.

Föreningen har fått igång en hemsida www.storanygatan.se där vi från styrelsen kan hålla medlemmarna uppdaterade om vad som händer och lägga upp de dokument som gäller för vår förening, tex stadgar, årsredovisningar gemensamma regler mm.

Förutom de åtta protokollförda styrelsemöten så hade styrelsen ett antal informella möten, mailkonversationer mm under hösten 2019.

En av våra medlemmar har juridiskt ifrågasatt tidigare fattade styrelsebeslut vilket har vållat styrelsen en hel del arbete och obehag, vilket ledde till att styrelsen såg sig därför tvungen att anlita en advokat för att bemöta dessa anklagelser. Därav de juridisk kostnaderna som redovisas.

Vår och höststädning har skett som vanligt och de som inte kunnat närvara har satt in 200kr på föreningens konto som vi kan använda till fika på våra arbetsdagar samt utsmyckning av våra gårdar.

En av våra lokaler, extern samlingslokal har överlåtits med befintligt kontrakt till en ny hyresgäst, en ekonomisk förening.

Energideklaration har utförts och intyg är uppsatt i tvättstugan.

I källaren på Stora Nygatan 9 råkade vi ut för en vattenskada, då vi fått in råttor som gnagt sönder ett plaströr. Att återställa, torka upp samt sätta in råttfälla i anslutning till fastigheten tog ett antal månader. Delar av kostnaden fick vi ersatt från försäkringsbolaget.

I tvättstugan har vi ersatt den uttjänta mangeln med en ny.

Vi har också förhandlat ner kostnaderna för kabel-tv med ca 10 000 kr per år.

Vi har fått ett antal nya medlemmar under året i lgh nr 401 bor nu även Ulrika Jacobsson förutom Christer Brasta och i lgh nr 308 bor Thomas Stowell och nu även Eva Isaksson. I lägenhet 307 har Lars Reimer flyttat in.

Självklart önskar vi dessa medlemmar välkomna och hoppas de skall trivas i vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	567	555	557	556
Hyror/m ² hyresrättsyta	764	716	736	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 965	6 254	6 438	6 569
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	100	110	101	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	105	111	143
Soliditet (%)	82	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	480	471	317	288
Nettoomsättning (tkr)	2 238	2 215	2 225	2 208

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 457 m² bostäder och 168 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	91 187 780	0	0	91 187 780
Fond för yttre underhåll	1 788 720	411 150	-86 263	1 463 833
S:a bundet eget kapital	92 976 500	411 150	-86 263	92 651 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	601 651	-411 150	557 506	455 295
Årets resultat	479 925	479 925	-471 243	471 243
S:a fritt eget kapital	1 081 577	68 775	86 263	926 538
S:a eget kapital	94 058 077	479 925	0	93 578 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	479 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 012 802
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-411 150</u>
summa balanserat resultat	1 081 577

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>147 232</u>
att i ny räkning överförs	1 228 809

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

Drift- och kapitalkostnad verksamhetsåret 2020

Lgh nr	Vån plan	Yta	Andelstal driftskostnad	Andelstal Kapitalkostnad	Andel av Brf's lån 1 januari 2020	avgift kapital/mån	drift/mån	avgift	summa avgift/mån
101	1	98	2,80%	3,08%	635 515 kr	2830	1541	4 371 kr	
102	1	176	4,85%	5,34%	1 100 802 kr	4901	2669	7 571 kr	
103	1	102	2,89%	3,19%	656 963 kr	2925	1593	4 518 kr	
104	1	68	2,09%	2,30%	474 366 kr	2112	1150	3 262 kr	
105	1	39	1,30%	1,44%	296 059 kr	1318	718	2 036 kr	
106	1	71	2,16%	2,38%	490 254 kr	2183	1189	3 372 kr	
107	1	52	1,61%	1,77%	365 421 kr	1627	886	2 513 kr	
108	1	94	2,80%	3,08%	635 515 kr	2830	1541	4 371 kr	
201	2	189	5,18%	5,70%	1 175 702 kr	5235	2851	8 086 kr	
202	2	85	2,49%	2,74%	565 154 kr	2516	1370	3 887 kr	
203	2	150	4,32%	4,76%	980 508 kr	4366	2378	6 743 kr	
204	2	166	4,43%	0,00%	0 kr	4477	0	4 477 kr	
205	2	40	1,30%	1,43%	295 060 kr	1314	715	2 029 kr	
206	2	104	3,10%	3,41%	703 605 kr	3133	1706	4 839 kr	
207	2	88	2,75%	3,03%	624 166 kr	2779	1513	4 293 kr	
208	2	67	2,06%	0,00%	0 kr	2082	0	2 082 kr	
209	2	87	2,63%	2,89%	596 930 kr	2658	1447	4 105 kr	
301	3	199	5,44%	5,99%	1 234 714 kr	5498	2994	8 492 kr	
302	3	89	2,68%	2,95%	608 278 kr	2708	1475	4 183 kr	
303	3	151	4,31%	4,75%	978 452 kr	4357	2373	6 729 kr	
304	3	168	4,68%	5,15%	1 062 217 kr	4730	2576	7 305 kr	
305	3	70	2,09%	2,30%	474 366 kr	2112	1150	3 262 kr	
306	3	55	1,68%	1,85%	381 309 kr	1698	925	2 622 kr	
307	3	69	2,02%	2,22%	458 478 kr	2041	1112	3 153 kr	
308	3	80	2,47%	2,72%	560 615 kr	2496	1359	3 856 kr	
309	3	79	2,44%	2,69%	553 806 kr	2466	1343	3 809 kr	
310	3	88	2,66%	0,00%	0 kr	2688	0	2 688 kr	
401	4,vind	136	3,81%	4,19%	864 754 kr	3850	2097	5 947 kr	
402	4,vind	99	2,93%	3,23%	665 021 kr	2961	1613	4 574 kr	
403	4,vind	120	3,38%	3,72%	767 157 kr	3416	1860	5 276 kr	
404	4,vind	166	4,57%	5,03%	1 037 251 kr	4618	2515	7 134 kr	
405	4,vind	103	3,01%	3,31%	683 178 kr	3042	1657	4 698 kr	
406	4,vind	109	3,06%	3,37%	694 527 kr	3092	1684	4 776 kr	
		3457	100,00%	100,00%	20 620 143 kr				

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 238 032	2 215 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 804	4 002
Summa rörelseintäkter		2 254 836	2 219 409
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 152 754	-1 036 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 782	-73 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 732	-255 732
Summa rörelsekostnader		-1 529 268	-1 365 648
RÖRELSERESULTAT		725 568	853 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 719	-382 800
Summa finansiella poster		-245 643	-382 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		479 925	471 243
ÅRETS RESULTAT		479 925	471 243

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	113 639 167	113 894 900
Summa materiella anläggningstillgångar	113 639 167	113 894 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	113 639 167	113 894 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 508 181	1 848 578
Summa kortfristiga fordringar	1 508 181	1 848 578
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 828	4 828
Summa kassa och bank	4 828	4 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 513 009	1 853 406
SUMMA TILLGÅNGAR	115 152 177	115 748 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 187 780	91 187 780
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 788 720	1 463 833
Summa bundet eget kapital		92 976 500	92 651 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		601 651	455 295
Årets resultat		479 925	471 243
Summa fritt eget kapital		1 081 577	926 538
SUMMA EGET KAPITAL		94 058 077	93 578 151
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 074 393	15 411 906
Summa långfristiga skulder		16 074 393	15 411 906
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 545 750	6 208 237
Leverantörsskulder		84 638	89 901
Skatteskulder		110 062	107 516
Övriga skulder		24 390	24 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	254 867	328 204
Summa kortfristiga skulder		5 019 707	6 758 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 152 177	115 748 305

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.

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 714 040	1 599 437
Årsavgifter - Kapital	245 719	382 798
Årsavgifter - bortfall	0	-64 050
Hyror lokaler	128 368	146 869
Hyror parkering	129 600	128 376
Hyror förråd	1 986	0
Hyror carport	0	1 600
Elintäkter	11 175	11 532
Värmeintäkter	2 492	7 340
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	1 517
Öresutjämning	1	-12
	2 238 032	2 215 407

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	13 795	0
Övriga intäkter	3 009	4 002
	16 804	4 002

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 528	43 995
	Snöröjning/sandning	2 193	1 250
	Städning entreprenad	46 963	45 724
	Hissbesiktning	5 971	4 298
	Myndighetstillsyn	15 313	0
	Gemensamma utrymmen	1 412	1 429
	Garage	243	0
	Gård	6 838	4 841
	Serviceavtal	5 292	5 176
	Förbrukningsmateriel	8 647	11 088
	Teleport/hissanläggning	3 713	0
		142 112	117 800
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 642	0
	Entré/trapphus	0	9 959
	Lås	1 713	0
	VVS	10 076	12 359
	Ventilation	16 940	0
	Hiss	20 616	33 012
	Huskropp utvändigt	0	23 063
	Tak	6 269	5 386
	Garage/parkering	24 481	5 543
	Skador/klotter/skadegörelse	2 796	0
	Vattenskada	74 198	0
		161 731	89 322
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	29 956	0
	Tak	29 288	0
	Fönster	87 988	86 263
		147 232	86 263
	Taxebundna kostnader		
	El	65 258	64 359
	Värme	363 386	403 096
	Vatten	72 882	69 517
	Sophämtning/renhållning	78 644	79 700
		580 170	616 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 835	30 482
	Kabel-TV	31 732	41 992
		65 567	72 474
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 941	54 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 152 754	1 036 652

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 550	4 930
	Juridiska åtgärder	53 126	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 088
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	3 897	2 096
	Styrelseomkostnader	10 000	15 786
	Fritids- och trivselkostnader	3 033	0
	Förvaltningsarvode	38 392	37 233
	Administration	424	3 196
	Konsultarvode	0	3 675
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 360	5 260
		120 782	73 264
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	255 732	255 732
		255 732	255 732
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 504 750	116 504 750
	Utgående anskaffningsvärde	116 504 750	116 504 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 609 850	-2 354 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 732	-255 732
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 865 583	-2 609 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 639 167	113 894 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 358 308	65 358 308
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 050 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	70 000 000	58 000 000
		137 050 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 050 000	1 000 000
		137 050 000	120 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 387	53 661
	Klientmedel hos SBC	1 453 794	1 794 917
		1 508 181	1 848 578

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 463 833	1 358 433
	Reservering enligt stadgar	411 150	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 263	-254 600
	Vid årets slut	1 788 720	1 463 833

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,520 %	4 545 750	4 545 750	2020-12-01
	Handelsbanken	0,970 %	5 208 237	6 208 237	2023-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	6 118 076	6 118 076	2021-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	4 748 080	4 748 080	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		20 620 143	21 620 143	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 545 750	-6 208 237	
			16 074 393	15 411 906	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 620 143 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 358 250	28 358 250

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	21 152	22 321
	Avgifter och hyror	215 715	287 883
	Styrelseomkostnader	18 000	18 000
		254 867	328 204

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av året 2020 fick vi ytterligare medlemmar i lägenhet 108 flyttar Anna Johansson och Göran Kostovski in.

I och med att familjen Bascones flyttar så vill vi även ha passa på att tacka familjen för allt det gjort för vår förening, Chris har ju under flera år skött "klottersaneringen" på våra fasader.

Vi har även fått en ny medlem i lgh nr 102 Li Jurong.

Även dessa önskar vi välkomna till vår förening och hoppas att de kommer trivas.

Under 2020 kommer OVK(obligatorisk ventilationskontroll) att utföras.

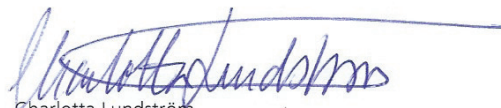
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9/14 2020


Anne Almlund Rosengren
Ordförande



Christer Brasta
Ledamot


Clas Darvik
Ledamot


Charlotta Lundström
Ledamot


Maria Sterup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/14 2020


Thomas Hartung
Intern revisor


Gunnar Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer: 769607-1419

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

Vi har granskat årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning i BRF Stora Nygatan 7-9, Göteborg för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

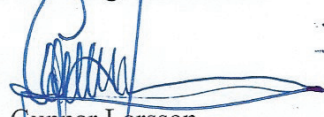
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen, på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen, eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

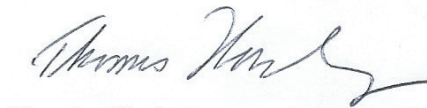
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-04-15



Gunnar Larsson
Föreningsvald intern revisor



Thomas Hartung
Föreningsvald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 212 700	1 735 192	1 972 900
Årsavgifter - Kapital	600 000	224 567	0
Hyror lokaler	126 000	128 368	120 000
Hyror parkering	129 000	129 600	131 000
Hyror förråd	2 000	1 986	0
Elintäkter	15 000	11 175	15 000
Värmeintäkter	7 000	2 492	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650	0
Öresutjämnning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	13 795	0
Övriga intäkter	0	3 009	0
	2 091 700	2 254 836	2 245 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-46 000	-45 528	-45 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-2 193	-30 000
Städning entreprenad	-48 000	-46 963	-47 000
Sotning	0	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 971	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-15 313	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 412	-2 000
Garage	0	-243	0
Gård	-6 000	-6 838	-6 000
Serviceavtal	-6 000	-5 292	-7 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-8 647	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 713	0
	-180 000	-142 112	-153 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-125 000
Tvättstuga	0	-4 642	0
Lås	0	-1 713	0
VVS	0	-10 076	0
Ventilation	0	-16 940	0
Hiss	0	-20 616	0
Tak	0	-6 269	0
Garage/parkering	0	-24 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 796	0
Vattenskada	0	-74 198	0
	-100 000	-161 731	-125 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-175 000	0	0
Tvättstuga	0	-29 956	0
Tak	0	-29 288	0
Fönster	0	-87 988	0
	-175 000	-147 232	0
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-65 258	-66 000
Värme	-420 000	-363 386	-387 000
Vatten	-70 000	-72 882	-72 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-78 644	-68 000
	-640 000	-580 170	-593 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 835	-31 000
Kabel-TV	-44 000	-31 732	-44 000
	-79 000	-65 567	-75 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-55 941	-55 000
	-55 000	-55 941	-55 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 550	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-53 126	0
Hysesförluster	0	0	0
Föreningskostnader	-3 000	-3 897	-6 000
Styrelseomkostnader	-18 000	-10 000	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 033	-2 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-38 392	-38 000
Administration	-3 000	-424	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 360	-6 000
	-76 000	-120 782	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-256 000	-255 732	-256 000
	-256 000	-255 732	-256 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 561 000	-1 529 268	-1 333 000
RÖRELSERESULTAT	530 700	725 568	912 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-237 000	-245 719	-238 000
	-237 000	-245 643	-238 000
RESULTAT	293 700	479 925	674 900

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