



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gästgivaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästgivaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hästeviks vägförening. Föreningens andel är 15 procent. Samfälligheten förvaltar Hästeviks Väg, Hästevik GA:1.

Styrelsen

Anna Övergaard	Ordförande
Hanna Börjesson	Ledamot
Mikael Jerkstrand	Ledamot
Lars-Johan Persson	Ledamot

Hannelore Stuhmann	Suppleant
Mattias Tunbjörk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Agneta Dorup
Henrik Gustavsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hästevik 2:645	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

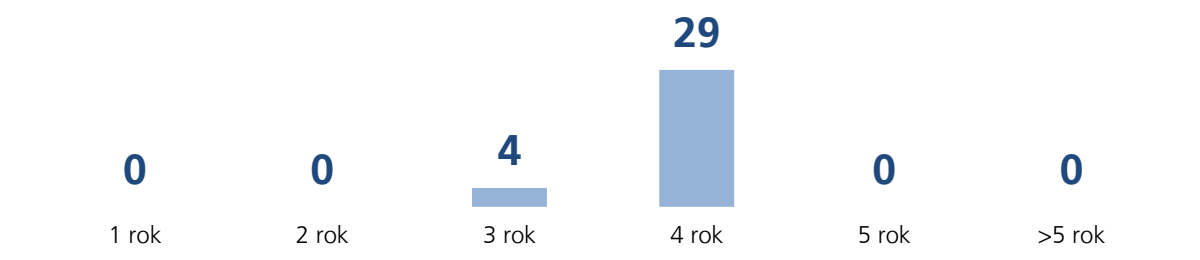
Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 29 friliggande hus i 1 resp 2 plan samt 2 st parhus i 1 plan.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 823 m², varav 3 823 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Föreningslokal med tillhörande förråd
Soprum, med anslutande förråd för trädgårdsredskap

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fasadbelysning	2020	Entrélampor samt belysning parkeringsplats
Byte belysningsarmatur	2020	Gatubelysning
Målning fasader	2019	Steg 2 av 3
Målning fasader och ytterdörrar	2017	Steg 1 av 3
Målning fönster	2015	
Byte offerbrädor	2015	
Reparationer yttertak	2015	
Byte carportstolpar	2011 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation yttertak	2021	Uppskattad kostnad 200 000 kr
Fasadmålning, etapp 3 av 3	2021	Ev. 2022, uppskattad kostnad 1 000 000kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

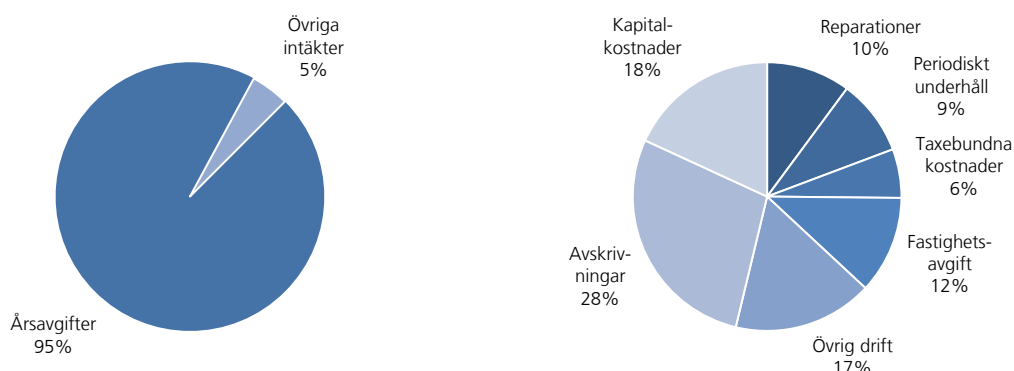
Föreningen bedömer att målningsarbetet under 2021 kommer att finansieras med egna medel. Vidare bedöms att inga ändringar av lån, amortering e.d. är nödvändiga.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 10 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 261 837	1 658 689
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 514 918	2 560 893
Finansiella intäkter	156	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 230
Ökning av kortfristiga skulder	64 884	0
	2 579 958	2 570 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 257 611	2 080 840
Finansiella kostnader	423 416	411 461
Ökning av kortfristiga fordringar	231 917	0
Minskning av långfristiga skulder	224 000	224 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	250 674
	2 136 944	2 966 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 704 851	1 261 837
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	443 014	-396 852

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 bytt samtliga fasadbelysningar vid entré samt gatubelysning. Total kostnad ca 200 000 kr.

Lekplatsen har åtgärdats enligt lekplatsbesiktning (byte av gungor, påfyllnad av sand mm).

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	628	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 878	6 937	6 995	7 054
Elkostnad/m ² totalyta	3	4	4	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	18	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	108	82	110
Soliditet (%)	62	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	-589	-961	-360
Nettoomsättning (tkr)	2 506	2 560	2 574	2 569

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 823 m² bostäder.

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	45 643 000	0	0	45 643 000
Fond för yttre underhåll	200 000	0	-166 000	366 000
S:a bundet eget kapital	45 843 000	0	-166 000	46 009 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 418 219	0	-423 083	-995 136
Årets resultat	176 371	176 371	589 083	-589 083
S:a ansamlad förlust	-1 241 848	176 371	166 000	-1 584 219
S:a eget kapital	44 601 152	176 371	0	44 424 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	176 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 418 219
summa balanserat resultat	-1 241 848

Styrelsen föreslår följande disposition:	
reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	213 558
att i ny räkning överförs	-1 228 290

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 506 308	2 560 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 610	512
Summa rörelseintäkter		2 514 918	2 560 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 119 700	-1 922 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 801	-79 969
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-78 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 675	-657 675
Summa rörelsekostnader		-1 915 287	-2 738 515
RÖRELSERESULTAT		599 631	-177 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 416	-411 461
Summa finansiella poster		-423 260	-411 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 371	-589 083
ÅRETS RESULTAT		176 371	-589 083

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13 69 719 784	70 377 459
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	69 719 784	70 377 459
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 719 784	70 377 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 973 988	1 298 997
Summa kortfristiga fordringar	1 973 988	1 299 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 973 988	1 299 057
SUMMA TILLGÅNGAR	71 693 771	71 676 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 643 000	45 643 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	200 000	366 000
Summa bundet eget kapital		45 843 000	46 009 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 418 219	-995 136
Årets resultat		176 371	-589 083
Summa fritt eget kapital		-1 241 848	-1 584 219
SUMMA EGET KAPITAL		44 601 152	44 424 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 071 000	24 295 000
Summa långfristiga skulder		24 071 000	24 295 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 224 000	2 224 000
Leverantörsskulder		39 063	4 608
Skatteskulder		541 134	523 413
Övriga skulder		0	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	217 422	202 714
Summa kortfristiga skulder		3 021 619	2 956 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 693 771	71 676 516

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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 399 088	2 399 088
Bredbandsintäkter	86 724	86 724
Vattenintäkter	20 497	69 300
Överlåtelse	0	3 439
Pantsättning	0	1 830
Öresutjämning	-1	0
	2 506 308	2 560 381

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 800	0
Övriga intäkter	810	512
	8 610	512

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	11 050	15 680
	Myndighetstillsyn	59 763	0
	Gård	11 122	0
	Förbrukningsmateriel	1 387	270
	Fordon	910	0
		84 232	15 950
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	9 314
	Sophantering/återvinning	3 808	0
	Elinstallationer	43 300	0
	Tak	15 377	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 596	0
	Vattenskada	172 110	0
		238 191	9 314
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	213 558	0
	Fasad	0	1 304 101
		213 558	1 304 101
	Taxebundna kostnader		
	El	12 994	15 452
	Vatten	35 436	67 651
	Sophämtning/renhållning	35 819	50 091
	Grovsopor	53 841	0
		138 090	133 194
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 791	74 344
	Samfällighetsavgift	27 720	27 720
	Kabel-TV	12 536	0
	Bredband	82 065	92 012
		170 112	194 076
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	275 517	265 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 119 700	1 922 252
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	1 500
	Tele- och datakommunikation	2 735	3 244
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	438	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 026
	Studieverksamhet	0	2 375
	Förvaltningsarvode	42 752	41 572
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	1 541	7 610
	Korttidsinventarier	5 653	3 349
	Konsultarvode	0	3 294
	Övriga driftskostnader	0	2 249
		76 801	79 969

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	36 169
	Löner	0	23 654
	Sociala kostnader	14 610	18 796
		61 110	78 619
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	644 000	644 000
	Förbättringar	13 675	13 675
		657 675	657 675
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 767 509	77 767 509
	Utgående anskaffningsvärde	77 767 509	77 767 509
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 390 050	-6 732 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-657 675	-657 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 047 725	-7 390 050
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 719 784	70 377 459
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 088 000	43 088 000
	Taxeringsvärde mark	33 172 000	33 172 000
		76 260 000	76 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 260 000	76 260 000
		76 260 000	76 260 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	285 392	285 392
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	285 392	285 392
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-285 392	-285 392
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-285 392	-285 392
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	267 278	37 160
	Momsavräkning	1 859	0
	Klientmedel hos SBC	1 704 851	1 261 837
		1 973 988	1 298 997

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	366 000	186 000
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	180 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-366 000	0
	Vid årets slut	200 000	366 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,630 %	7 935 000	7 935 000	2024-10-25
Swedbank	1,494 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	1,600 %	8 180 000	8 292 000	2022-04-25
Swedbank	1,540 %	8 180 000	8 292 000	2026-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		26 295 000	26 519 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 224 000	-2 224 000	
		24 071 000	24 295 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 175 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 757 000	30 757 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
EI	2 399	3 992
Ränta	43 436	43 990
Avgifter och hyror	171 587	154 732
	217 422	202 714

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brf Gästgivaren har genomfört en mindre avgiftssänkning enligt plan giltig fr o m 2021-01-01. Inga ytterligare sänkningar är planerade för tillfället.

Målning, sista etapp (3/3) kommer att genomföras under 2021. Den innefattar samtliga norrfasader.

Föreningen kommer att göra en genomgång av yttertack för att åtgärda takpapp som behöver bytas.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23 / 3 2021



Anna Övergaard
Ordförande



Hanna Börjesson
Ledamot

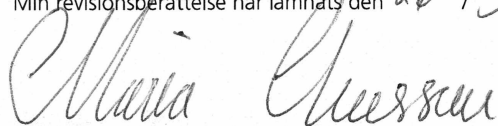


Mikael Jerkstrand
Ledamot



Lars-Johan Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gästgivaren
Org.nr. 769606-7870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gästgivaren för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gästgivaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

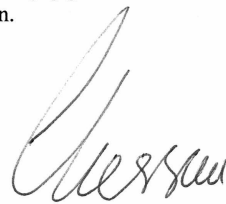
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26 mars 2021


Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 370 000	2 399 088	2 399 000
Kabel-TV intäkter	0	0	86 000
Bredbandsintäkter	86 000	86 724	0
Vattenintäkter	0	20 497	0
Kallvattenintäkter	76 000	0	75 000
Öresutjämning	0	-1	0
Fakturerade kostnader	0	7 800	0
Övriga intäkter	0	810	2 000
	2 532 000	2 514 918	2 562 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-11 050	-25 000
Myndighetstillsyn	0	-59 763	0
Gård	-3 000	-11 122	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 387	-5 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-910	0
	-33 000	-84 232	-31 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Sopphantering/återvinning	0	-3 808	0
Elinstallationer	0	-43 300	0
Tak	0	-15 377	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 596	0
Vattenskada	0	-172 110	0
	-200 000	-238 191	-200 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-213 558	0
Fasad	-1 300 000	0	0
	-1 300 000	-213 558	0
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-12 994	-17 000
Vatten	-68 000	-35 436	-70 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-35 819	-49 000
Grovsopor	0	-53 841	0
	-138 000	-138 090	-136 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-47 791	-83 000
Samfällighetsavgift	-29 000	-27 720	-28 000
Kabel-TV	0	-12 536	0
Bredband	-96 000	-82 065	-94 000
	-193 000	-170 112	-205 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-266 000	-275 517	-265 650
	-266 000	-275 517	-265 650

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 735	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 750	-12 000
Föreningskostnader	0	-438	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 752	-42 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	0
Administration	-8 000	-1 541	-7 000
Korttidsinventarier	0	-5 653	0
	-78 000	-76 801	-65 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-44 800
Tjänstemän	-25 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 610	-15 000
	-85 000	-61 110	-59 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-645 000	-644 000	-645 000
Förbättringar	-14 000	-13 675	-14 000
	-659 000	-657 675	-659 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 952 000	-1 915 287	-1 621 450
RÖRELSERESULTAT	-420 000	599 631	940 550
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Låneräntor	-309 000	-420 713	-309 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 703	0
	-309 000	-423 260	-309 000
RESULTAT	-729 000	176 371	631 550

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