



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ättehögen



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.

Utän 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 Ätتهögen

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Besiktning av hissar kommer dock att ske i april. Eventuellt kan hissbesiktningen visa att större underhåll behöver göras på hissarna.
- 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 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 2003-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 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

Daniel Karl Magnus Palmqvist	Ordförande
Ronnie Klevbrant	Ledamot
Gunnar Olof Wilhelm Dahlgren	Ledamot
Andreas Kristofer Lundquist	Ledamot
Johan Henrik Nilsson Hansen	Ledamot

Gun Linnéa Lundström Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ronnie Klevbrant, Andreas Kristofer Lundquist och Gun Linnéa Lundström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Adam Abrahamsson

Mikael Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2026-10-28.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

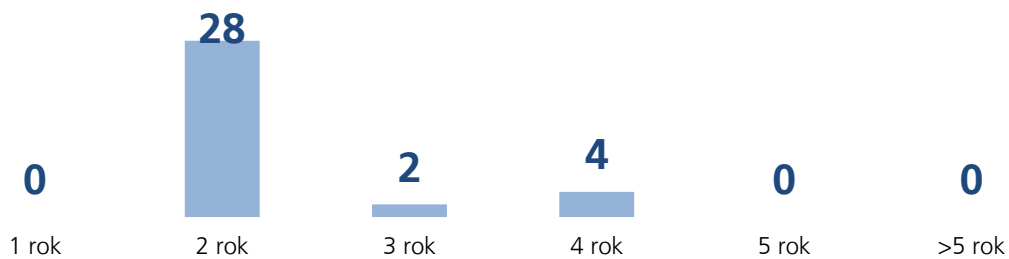
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m², varav 1 876 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Mangelrum

Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Teknisk status
Nedanstående underhåll har
utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2020	utförd och godkänd
Byte takfläktar	2019	Utförd byte av 2 takfläktar
OVK, energideklaration och radon	2019	OVK och radon godkända
Fastsättning av uppstigningslucka på taket	2018	
Byte av skiljeväggar på uteplatser	2018	
Relining av avlopp i tvättstuga	2018	
Komplettering av ventilation av elrum	2018	
OVK och energideklaration	2018	Utfört och godkänt
Byte av brandsläckare	2018	
Inspektion av hissar.	2017	Ej ekonomiskt försvarbart att modernisera nu.
Byte av lågenergilampor och armaturer	2017	
Åtgärd av felkopplade radiatorer för element	2017	
Ventilation av elrum	2017	
Lagning och målning av putsad sockel och fasad, samt målning av balkongplattor, takfot, skärmtak i plåt, utvändiga dörrar och plåt detaljer såsom fönsterbleck m.m.	2016	
Relining av avloppstammar ingjutna i källargolv	2016	
Bytt ut båda torktummlarna	2016	
Förbättringsarbeten i våra 3 hyrelägenheter. 2 lägenheter målades/tapetsrades helt om. Byte av vitvaror där behov fanns, samt ny golvmatta i en av lägenheterna	2016 - 2017	
Spolning avloppsstammar	2015	Vid stickprovskontroll upptäcktes läckor i stammarna i bottenplattan
Byte av radiatorers termostater samt injustering av värmesystem	2015	
Bytt ut system för porttelefoni, samt inpassering	2015	
Lagat hål i källartrappa	2015	
Lagat tröskel i källare	2014	
Injustering av entrédörrarnas dörrblad	2014	
Byte av samtliga låscyndrar	2014	Gemensamma utrymmen
Trasiga takplattor utbyta	2014	
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Brytbläck monterade	2013	Innerdörrar in till källare
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrum nr 30
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktumlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissorgar	2021	Uppskattat pris 300 000 kr per hiss. (180 000 kr hydraulik och 120 000 kr för korginredning).
Byte av ståldörrar till soprum	2023	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan
Målning av bandtäckt plåttak	2024	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

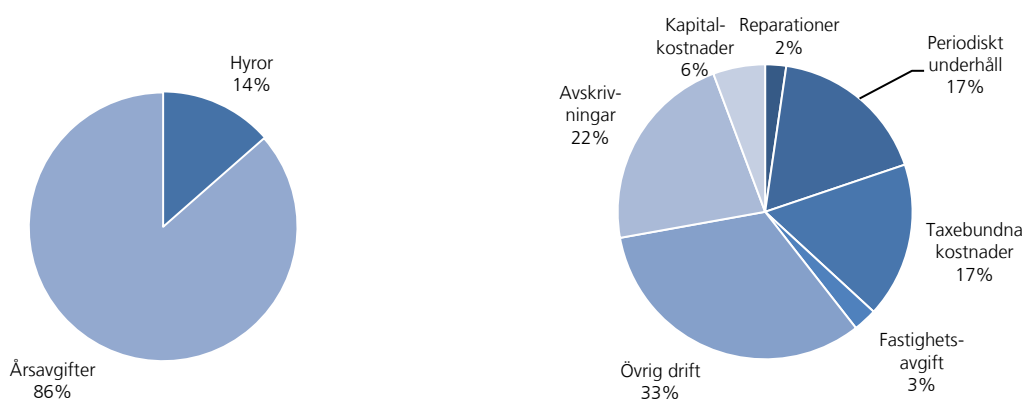
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC
Hjälp med framtagning av underhållsplan	Sustend, fd Rejal byggkonsult
Brandskydd	ViVestra
Jour	Låsinväst
Soptömning	Renova
Hissbesiktning	Inspekta/Kone
Elhandel / Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Tomträtt	Göteborgs kommun
Porttelefoni	Axema
Övervakningskamera	Securitas
Torktumlare	PODAB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 298 720	969 058
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 590 324	1 589 913
Finansiella intäkter	9	304
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 312
	1 590 333	1 633 529
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 353 132	1 131 933
Finansiella kostnader	106 120	171 917
Ökning av kortfristiga fordringar	1 902	16
Minskning av kortfristiga skulder	28 160	0
	1 489 314	1 303 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 399 739	1 298 720
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 019	329 663

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	815	815
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 119	1 119	1 116	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 461	7 461	7 461	7 461
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	90	88	90	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	39	34	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	92	89	90
Soliditet (%)	50	50	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	-129	-85	-81
Nettoomsättning (tkr)	1 587	1 587	1 586	1 585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 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	14 108 447	0	0	14 108 447
Upplåtelseavgifter	1 547 648	0	0	1 547 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-118 925	0	0	-118 925
Fond för yttre underhåll	1 500 000	450 000	0	1 050 000
S:a bundet eget kapital	17 037 170	450 000	0	16 587 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 036 726	-450 000	-129 128	-3 457 598
Årets resultat	-284 414	-284 414	129 128	-129 128
S:a ansamlad förlust	-4 321 139	-734 414	0	-3 586 726
S:a eget kapital	12 716 031	-284 414	0	13 000 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 586 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-450 000</u>
summa balanserat resultat	-4 321 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>328 050</u>
-3 993 090

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	1 586 760	1 586 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 564	3 035
Summa rörelseintäkter		1 590 324	1 589 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 044 565	-856 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 458	-275 587
Personalkostnader	Not 6	-61 109	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 495	-415 495
Summa rörelsekostnader		-1 768 627	-1 547 428
RÖRELSERESULTAT		-178 303	42 485
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 120	-171 917
Summa finansiella poster		-106 111	-171 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-284 414	-129 128
ÅRETS RESULTAT		-284 414	-129 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	24 096 483	24 511 978
Summa materiella anläggningstillgångar	24 096 483	24 511 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 096 483	24 511 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 414 594	1 311 673
Summa kortfristiga fordringar	1 414 594	1 311 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 414 594	1 311 674
SUMMA TILLGÅNGAR	25 511 078	25 823 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 500 000	1 050 000
Summa bundet eget kapital		17 037 170	16 587 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 036 726	-3 457 598
Årets resultat		-284 414	-129 128
Summa fritt eget kapital		-4 321 139	-3 586 726
SUMMA EGET KAPITAL		12 716 031	13 000 444
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 915 000	4 150 000
Summa långfristiga skulder		8 915 000	4 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 650 000	8 415 000
Leverantörsskulder		62 955	118 859
Skatteskulder		3 926	2 158
Övriga skulder		28 558	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	134 608	137 190
Summa kortfristiga skulder		3 880 047	8 673 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 511 078	25 823 652

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	2020	2019
Byggnader	73 år	73 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	214 786	214 786
Öresutjämning	30	147
	1 586 760	1 586 878

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 564	3 035
	3 564	3 035

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 922	8 584
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 000	847
	Snöröjning/sandning	685	12 128
	Mattvätt/Hyrmattor	5 368	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 399
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Myndighetstillsyn	0	4 128
	Bevakning	0	5 496
	Gård	4 320	889
	Serviceavtal	17 575	17 517
	Förbrukningsmateriel	746	3 582
	Brandskydd	3 938	4 416
		61 222	81 554
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 797	0
	VVS	14 812	12 780
	Ventilation	0	110 797
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 200	0
	Hiss	6 690	13 282
	Fönster	0	2 640
	Balkonger/altaner	3 248	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 098	10 668
		43 845	150 167
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	328 050	0
		328 050	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 478	40 741
	Värme	168 125	165 680
	Vatten	60 300	74 053
	Sophämtning/renhållning	54 761	51 967
	Grovsopor	0	3 581
		319 664	336 022
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 879	37 355
	Tomträttsavgäld	153 000	153 000
	Kabel-TV	41 771	40 883
	Bredband	10 548	10 548
		243 198	241 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 586	46 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 044 565	856 347

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	2 737
	Tele- och datakommunikation	325	468
	Hysesförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	19 088	16 381
	Styrelseomkostnader	117	1 046
	Fritids- och trivselkostnader	0	910
	Förvaltningsarvode	191 244	187 970
	Administration	2 426	2 106
	Korttidsinventarier	10 060	0
	Konsultarvode	0	40 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		247 458	275 587
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	0
	Sociala kostnader	14 609	0
		61 109	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	415 495	415 495
		415 495	415 495

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 930 837	28 930 837
	Utgående anskaffningsvärde	28 930 837	28 930 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 418 859	-4 003 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 834 354	-4 418 859
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 096 483	24 511 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		48 200 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 200 000	48 200 000
		48 200 000	48 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 855	12 953
	Klientmedel hos SBC	1 399 739	1 298 720
		1 414 594	1 311 673
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 050 000	700 000
	Reservering enligt stadgar	450 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 500 000	1 050 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,830 %	500 000	500 000	2022-07-28
SEB	0,590 %	4 207 500	4 207 500	2023-02-28
SEB	0,730 %	4 207 500	4 207 500	2022-01-28
SEB	0,970 %	3 650 000	3 650 000	2021-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 565 000	12 565 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 650 000	-8 415 000	
		8 915 000	4 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 565 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 378	4 944
Avgifter och hyror	132 230	132 246
	134 608	137 190

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beroende på hur besiktningen av hissarna går i april kan det ev behövas göras större underhåll på dessa.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 2 - 2021



Daniel Karl Magnus Palmqvist
Ordförande



Gunnar Olof Wilhelm Dahlgren
Ledamot



Ronnie Klevbrant
Ledamot



Andreas Kristofer Lundquist
Ledamot



Johan Henrik Nilsson Hansen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2021
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ättehögen, org. nr 769610-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ättehögen för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27/2 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 371 000	1 371 944	1 371 000
Hyror bostäder	214 000	214 786	214 000
Öresutjämning	0	30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 564	0
	1 585 000	1 590 324	1 585 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1	0
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-19 922	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-5 000	-3 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-685	-15 000
Mattvätt/Hymattor	0	-5 368	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 668	-6 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-11 000
Bevakning	-6 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-4 320	-1 000
Serviceavtal	-19 000	-17 575	-29 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-747	-1 000
Brandskydd	-5 000	-3 938	-2 000
	-77 000	-61 222	-93 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-1 797	0
VVS	0	-14 812	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 200	0
Hiss	0	-6 690	0
Balkonger/altaner	0	-3 248	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 098	0
	-70 000	-43 845	-70 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-328 050	0
	0	-328 050	0
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-36 478	-45 000
Värme	-173 000	-168 125	-177 000
Vatten	-75 000	-60 300	-64 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-54 761	-47 000
Grovsopor	-4 000	0	0
	-350 000	-319 664	-333 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-37 879	-35 000
Tomträttsavgäld	-153 000	-153 000	-153 000
Kabel-TV	-43 000	-41 771	-42 000
Bredband	-11 000	-10 548	-11 000
	-246 000	-243 198	-241 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 500	-48 586	-46 848
	-48 500	-48 586	-46 848

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-325	-1 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-17 000
Föreningskostnader	-17 000	-19 088	-16 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-117	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-198 000	-191 244	-191 000
Administration	-3 000	-2 426	-3 000
Korttidsinventarier	0	-10 060	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 140	-5 000
	-251 000	-247 458	-235 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 500	-46 500	0
Arbetsgivaravgifter	-14 609	-14 609	0
	-61 109	-61 109	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-416 000	-415 495	-416 000
	-416 000	-415 495	-416 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 519 609	-1 768 627	-1 434 848
RÖRELSERESULTAT	65 391	-178 303	150 152
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-100 000	-106 120	-225 000
	-100 000	-106 111	-225 000
RESULTAT	-34 609	-284 414	-74 848

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