

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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 höjas.

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

Ronnie Klevbrant	Ledamot
Andreas Kristofer Lundquist	Ledamot
Johan Henrik Nilsson Hansen	Ledamot
Daniel Karl Magnus Palmqvist	Ledamot

Gun Linnéa Lundström	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
--------------------	------------------	------

##### Valberedning

Gunnar Dahlgren  
Fredrik Aronsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

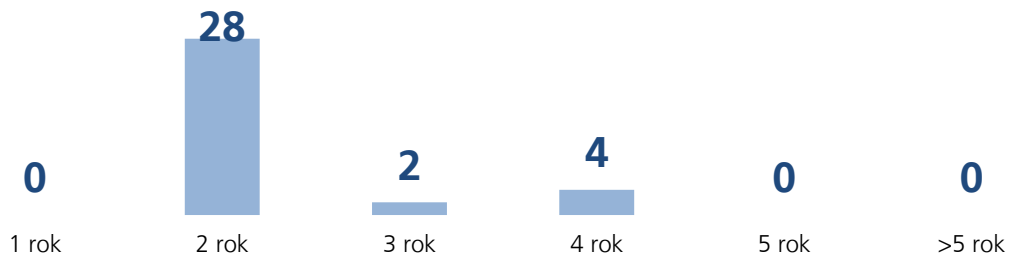
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m<sup>2</sup>, varav 1 876 m<sup>2</sup> 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.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

**Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:**

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 låscylinrar	2014	Gemensamma utrymmen
Rensat bland buskar och träd runt omkring huset för att öka vindgenomströmningen och minska alg- och svampväxt på östra hussidans balkonger	2014	
Trasiga takplattor utbyta	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

Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåttreglar 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	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av trapphus	2020	Senareläggs ev efter uppdatering av underhållsplan
Byte av hisskorgar	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.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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

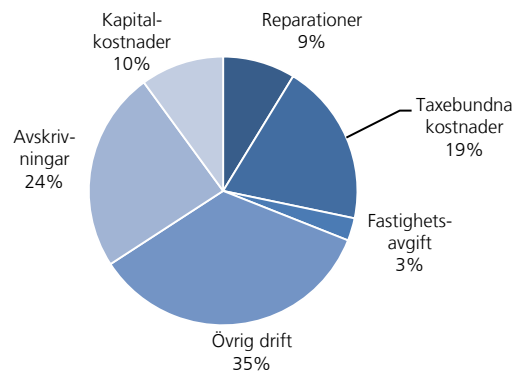
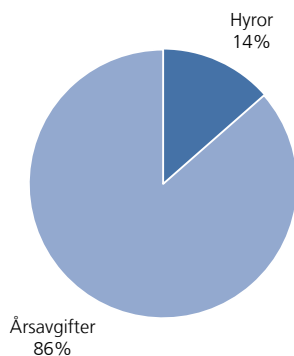
Kassan har växt under 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-06-30 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>969 058</b>	<b>645 794</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 589 913	1 590 618
Finansiella intäkter	304	46
Ökning av kortfristiga skulder	43 312	23
	<b>1 633 529</b>	<b>1 590 687</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 131 933	1 092 961
Finansiella kostnader	171 917	167 206
Ökning av kortfristiga fordringar	16	7 256
	<b>1 303 867</b>	<b>1 267 423</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 298 720</b>	<b>969 058</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>329 663</b>	<b>323 264</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av 2 takfläktar. Ny radon och OVK mätning, båda godkända. Anlitat Anticimex för problem med råttor i avloppsrör. I övrigt fortlöpande underhåll.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	815	815	815	815
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 119	1 116	1 109	1 109
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 461	7 461	7 461	7 461
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	90	100	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	34	39	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	89	90	126
Soliditet (%)	50	51	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-129	-85	-81	-1 840
Nettoomsättning (tkr)	1 587	1 586	1 585	1 585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	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	1 050 000	350 000	0	700 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 587 170</b>	<b>350 000</b>	<b>0</b>	<b>16 237 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 457 598	-350 000	-84 998	-3 022 600
Årets resultat	-129 128	-129 128	84 998	-84 998
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 586 726</b>	<b>-479 128</b>	<b>0</b>	<b>-3 107 598</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 000 444</b>	<b>-129 128</b>	<b>0</b>	<b>13 129 572</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 107 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-350 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 586 726</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-3 586 726</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 586 878	1 586 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 035	4 311
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 589 913</b>	<b>1 590 618</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-856 347	-861 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 587	-231 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 495	-415 495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 547 428</b>	<b>-1 508 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>42 485</b>	<b>82 162</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		304	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 917	-167 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 613</b>	<b>-167 160</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-129 128</b>	<b>-84 998</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-129 128</b>	<b>-84 998</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	24 511 978	24 927 473
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 511 978</b>	<b>24 927 473</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 511 978</b>	<b>24 927 473</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 246
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 311 673	978 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 311 674</b>	<b>981 995</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 311 674</b>	<b>981 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 823 652</b>	<b>25 909 467</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 537 170	15 537 170
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 050 000	700 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 587 170</b>	<b>16 237 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 457 598	-3 022 600
Årets resultat		-129 128	-84 998
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 586 726</b>	<b>-3 107 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 000 444</b>	<b>13 129 572</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 150 000	8 415 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 150 000</b>	<b>8 415 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 415 000	4 150 000
Leverantörsskulder		118 859	91 584
Skatteskulder		2 158	798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 190	122 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 673 207</b>	<b>4 364 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 823 652</b>	<b>25 909 467</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	73 år	73 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 371 944	1 371 944
Hyror bostäder	214 786	214 334
Öresutjämnin	147	29
	<b>1 586 878</b>	<b>1 586 307</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 035	4 311
	<b>3 035</b>	<b>4 311</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	8 584	18 399
	Fastighetsskötsel gård beställning	847	6 941
	Snöröjning/sandning	12 128	13 583
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 399	0
	Hissbesiktning	3 569	5 187
	Myndighetstillsyn	4 128	9 688
	Bevakning	5 496	5 839
	Gård	889	1 392
	Serviceavtal	17 517	27 541
	Förbrukningsmateriel	3 582	552
	Teleport/hissanläggning	0	22 496
	Brandskydd	4 416	19 257
		<b>81 554</b>	<b>130 875</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	32 763
	Lås	0	6 566
	VVS	12 780	6 919
	Ventilation	110 797	0
	Elinstallationer	0	5 912
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 588
	Hiss	13 282	24 160
	Fönster	2 640	0
	Mark/gård/utemiljö	0	20 741
	Skador/klotter/skadegörelse	10 668	10 218
	Vattenskada	0	17 409
		<b>150 167</b>	<b>127 276</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 741	42 440
	Värme	165 680	169 762
	Vatten	74 053	63 933
	Sophämtning/renhållning	51 967	44 450
	Grovsopor	3 581	0
		<b>336 022</b>	<b>320 584</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 355	32 991
	Tomträttsavgäld	153 000	153 000
	Kabel-TV	40 883	40 018
	Bredband	10 548	10 848
		<b>241 786</b>	<b>236 857</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 818</b>	<b>45 458</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>856 347</b>	<b>861 050</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 737	306
	Tele- och datakommunikation	468	472
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	16 250
	Föreningskostnader	16 381	15 313
	Styrelseomkostnader	1 046	564
	Fritids- och trivselkostnader	910	0
	Förvaltningsarvode	187 970	181 207
	Administration	2 106	1 914
	Korttidsinventarier	0	3 195
	Konsultarvode	40 188	7 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		<b>275 587</b>	<b>231 911</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	415 495	415 495
		<b>415 495</b>	<b>415 495</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 930 837	28 930 837
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 930 837</b>	<b>28 930 837</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 003 365	-3 587 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-415 495	-415 495
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 418 859</b>	<b>-4 003 365</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 511 978</b>	<b>24 927 473</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	16 400 000
		<b>48 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 200 000	35 200 000
		<b>48 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	12 953	9 691
	Klientmedel hos SBC	1 298 720	969 058
		<b>1 311 673</b>	<b>978 749</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	700 000	350 000
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 050 000</b>	<b>700 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	1,970 %	4 207 500	4 207 500	2020-02-28
SEB	0,970 %	3 650 000	3 650 000	2021-04-28
SEB	1,240 %	4 207 500	4 207 500	2020-01-28
SEB	0,830 %	500 000	500 000	2022-07-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>12 565 000</b>	<b>12 565 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 415 000	-4 150 000	
		<b>4 150 000</b>	<b>8 415 000</b>	

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.



<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 207 000	20 207 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	4 944	4 905
	Avgifter och hyror	132 246	117 608
		<b>137 190</b>	<b>122 513</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av trapphus samt andra gemensamma utrymmen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 10 / 2 2020



Ronnie Klevbrant  
*Ledamot*



Andreas Kristofer Lundquist  
*Ledamot*



Johan Henrik Nilsson Hansen  
*Ledamot*



Daniel Karl Magnus Palmqvist  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2020  
KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättehögen för år 2019.

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 2019 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. Risker 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 25/3 2020

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 371 000	1 371 944	1 371 000
Hyror bostäder	214 000	214 786	216 000
Öresutjämning	0	147	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 035	0
	<b>1 585 000</b>	<b>1 589 913</b>	<b>1 587 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-8 584	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-847	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-12 128	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 399	0
Hissbesiktning	-6 000	-3 569	-4 000
Myndighetstillsyn	-11 000	-4 128	0
Bevakning	-7 000	-5 496	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-889	-1 000
Serviceavtal	-29 000	-17 517	-27 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 582	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-46 000
Brandskydd	-2 000	-4 416	-2 000
	<b>-93 000</b>	<b>-81 554</b>	<b>-123 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
VVS	0	-12 780	0
Ventilation	0	-110 797	0
Hiss	0	-13 282	0
Fönster	0	-2 640	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 668	0
	<b>-70 000</b>	<b>-150 167</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-300 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-45 000	-40 741	-38 000
Värme	-177 000	-165 680	-196 000
Vatten	-64 000	-74 053	-73 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-51 967	-46 000
Grovsopor	0	-3 581	0
	<b>-333 000</b>	<b>-336 022</b>	<b>-353 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-35 000	-37 355	-32 000
Tomträttsavgäld	-153 000	-153 000	-153 000
Kabel-TV	-42 000	-40 883	-42 000
Bredband	-11 000	-10 548	-11 000
	<b>-241 000</b>	<b>-241 786</b>	<b>-238 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 848	-46 818	-47 000
	<b>-46 848</b>	<b>-46 818</b>	<b>-47 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 737	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-468	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-18 750	-17 000
Föreningskostnader	-16 000	-16 381	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 046	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-910	-3 000
Förvaltningsarvode	-191 000	-187 970	-192 000
Administration	-3 000	-2 106	-4 000
Konsultarvode	0	-40 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	<b>-235 000</b>	<b>-275 587</b>	<b>-239 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-416 000	-415 495	-416 000
	<b>-416 000</b>	<b>-415 495</b>	<b>-416 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 434 848</b>	<b>-1 547 428</b>	<b>-1 786 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>150 152</b>	<b>42 485</b>	<b>-199 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	304	0
Låneräntor	-225 000	-171 917	-225 000
	<b>-225 000</b>	<b>-171 613</b>	<b>-225 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-74 848</b>	<b>-129 128</b>	<b>-424 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)