



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sången i Västra Eriksberg



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sängen i Västra Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2044.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 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

Hiie Luule Hagberg	Ordförande
Björn Mikael Andersson	Ledamot
Angelica Bergström	Ledamot
Ulla Birgitta Johansson	Ledamot

David Holmström	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl Jonas Lennart Hann	Ordinarie Extern	Frejs AB
-------------------------	------------------	----------

Valberedning

Marcus Johansson
Toni Koutonen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

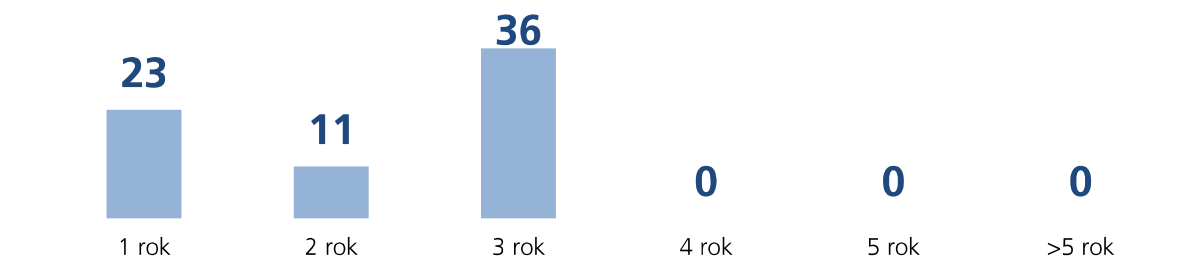
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 4 081 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sannegården 77:2

Kommentar

Föreningen har 2010-09-28
förvärvat fastigheten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Årlig statusbedömning	2019 - 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

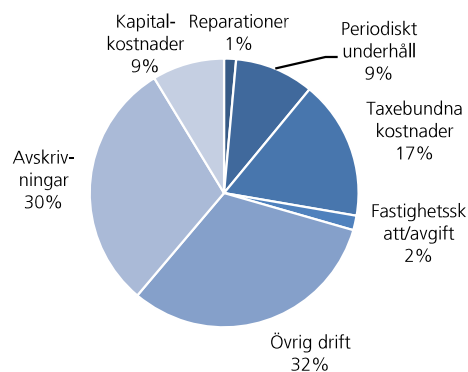
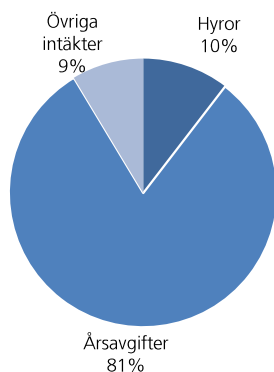
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 830 568	3 535 015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 016 025	3 101 608
Finansiella intäkter	435	12
Minskning kortfristiga fordringar	88 035	0
Ökning av kortfristiga skulder	134 419	0
	3 238 913	3 101 620
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 888 398	1 779 680
Finansiella kostnader	269 019	311 670
Ökning av kortfristiga fordringar	0	162 347
Minskning av långfristiga skulder	527 216	527 216
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 155
	2 684 633	2 806 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 384 848	3 830 568
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	554 281	295 552

*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 1 459 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

Styrelsen

Vi har haft 10 styrelsemöten, som hållits i tur och ordning hos respektive ledamot för att hålla föreningens kostnader nere. På grund av Corona-pandemin, har vi även hållit ett par Zoom/Team-möten.

Kassörsarbetet har delats på tre ledamöter under januari-maj, vilket var en tillfällig lösning. I juni tillträdde Angelica Bergström som ordinarie ledamot och kassör.

Vissa kostnader som ska delas med Visan, fakturerar vi själva. Styrelsen skickar också ut en första påminnelse till dem som inte betalat sin avi i tid. Dessa tjänster tar SBC annars betalt för.

Kostnadsfria kurser anordnade av Bostadsrätterna/Handelsbanken/SBC/Nabo:

En styrelseledamot deltog i kursen "Brister/fel i entreprenad och tvist med anledning av entreprenad".

En styrelseledamot deltog i kursen "Otillåten 2:a handsuthyrning, bristande betalning, störande grannar".

En styrelseledamot deltog i kursen "Vikten av en aktiv valberedning".

En styrelseledamot deltog i kursen "Hyra ut i andrahand".

En styrelseledamot deltog i kursen "Webbinarium – tre sätt att genomföra stämman"

En styrelseledamot deltog i en underhållskurs.

En styrelseledamot deltog i en kurs i juridik för brf:er

En styrelseledamot deltog i tre grundkurser i ekonomi

En styrelseledamot deltog en brandskyddskurs.

Lägenheterna

Nya vattenmätare i varje lägenhet har bytts ut av Brunata.

Telias internetsystem har uppgraderats till 250/250 Mbits. Varje medlem har fått ny router och TV-box. Två lägenheter i 86:an och en lägenhet i 88:an har hyrts ut i andrahand.

Tvångsförsäljningen avseende en lägenhet i 86:an har genomförts.

Trapphusen

Ny porttelefoni har installerats av SafeTeam och alla medlemmar har tilldelats taggar.

Trapphusen dekorerar med tomtar m m under juletid.

En brandsyn genomfördes i februari.

Garaget

Vid årets slut står det sju personer i garagekö.

Vattenansamlingen i garaget har tidigare felanmälts till JM. Ärendet fortsätter att drivas av en jurist, som är väl bevandrad i dessa frågor.

Allmänna utrymmen: Källare/soprum/cykelrum

Soprummets golv har rengjorts.

Brandskyddsronnd av medlem har utförts.

Gården

Gran och medlemmarnas skräp forslades bort i januari.

Nya krukor har inköpts för entréerna i 88:an och 92:an och där även husfasaden i gångarna har förbättrats.

Rengöring och inoljning av bord, bänkar och trall på gården har utförts.

Rengöring av plattor och asfaltgångar har utförts.

Ny sand i sandlådan har fyllts på i juli.

Bevattning av häckar har gjorts under sommaren.

Träd har beskurits.

Trivsel- och trädgårdsgruppen

Julgransinviigningen på gården ägde rum den 12 december.

Gården/gångarna har dock dekorerats med fina krukor och växter under året samt med julgran och ljusslingor i december.

Andra föreningar

Vi är medlemmar i Bostadsrätterna, där styrelsen och medlemmarna bl.a. kan få gratis juridisk hjälp och många tips och råd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 437	7 566	7 695	7 824
Elkostnad/m ² totalyta	47	29	39	36
Värmekostnad/m ² totalyta	58	36	50	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	32	33	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	76	74	88
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73	83	146	44
Nettoomsättning (tkr)	3 008	2 983	3 028	3 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 081 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	74 995 000	0	0	74 995 000
Upplåtelseavgifter	43 205 000	0	0	43 205 000
Fond för yttre underhåll	2 017 884	122 430	-183 303	2 078 757
S:a bundet eget kapital	120 217 884	122 430	-183 303	120 278 757
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-809 597	-122 430	265 873	-953 040
Årets resultat	-73 407	-73 407	-82 569	82 569
S:a ansamlad förlust	-883 004	-195 837	183 304	-870 470
S:a eget kapital	119 334 880	-73 407	1	119 408 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 407
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-687 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 430
summa balanserat resultat	-883 005

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

293 190
-589 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 008 474	2 982 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 550	118 795
Summa rörelseintäkter		3 016 025	3 101 608

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 372 809	-1 188 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 999	-457 164
Personalkostnader	Not 6	-132 590	-133 694
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-932 450	-927 701
Summa rörelsekostnader		-2 820 848	-2 707 381

RÖRELSERESULTAT

195 177 **394 227**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 019	-311 670
Summa finansiella poster		-268 584	-311 658

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-73 407 **82 569**

ÅRETS RESULTAT

-73 407 **82 569**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	146 042 331	146 974 781
Inventarier	Not 9	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **146 042 331** **146 974 781**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

146 042 331

146 974 781

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		64 417	33 613
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 450 411	4 014 970

Summa kortfristiga fordringar **4 514 828** **4 048 583**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 514 828

4 048 583

SUMMA TILLGÅNGAR

150 557 159

151 023 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 017 884	2 078 757
Summa bundet eget kapital		120 217 884	120 278 757
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-809 597	-953 040
Årets resultat		-73 407	82 569
Summa ansamlad förlust		-883 004	-870 470
SUMMA EGET KAPITAL		119 334 880	119 408 287
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 920 291	20 317 525
Summa långfristiga skulder		19 920 291	20 317 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 428 777	10 558 759
Leverantörsskulder		349 901	180 172
Skatteskulder		51 030	98 140
Övriga skulder		14 800	14 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	457 481	446 181
Summa kortfristiga skulder		11 301 989	11 297 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 557 159	151 023 364

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av 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.

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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 439 816	2 439 602
Hyror parkering	6 967	5 700
Hyror garage	308 750	307 800
Kabel-TV intäkter	168 200	168 000
Bredbandsintäkter	15 979	15 960
Vattenintäkter	13 889	13 872
Varmvattenintäkter	54 847	31 845
Öresutjämning	26	34
	3 008 474	2 982 813

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	7 550	9 926
Försäkringsersättning	0	92 313
Övriga intäkter	0	16 556
	7 550	118 795

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 988	35 514
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	35 069
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 944	19 037
	Snöröjning/sandning	7 578	5 030
	Städning enligt beställning	6 000	0
	Hissbesiktning	1 956	0
	Garage/parkering	0	500
	Sophantering	2 813	0
	Gård	8 656	2 837
	Serviceavtal	97 773	136 203
	Förbrukningsmateriel	17 514	9 654
	Teleport/hissanläggning	16 126	0
	Brandskydd	2 550	7 462
		176 898	251 305
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-27 283
	Sophantering/återvinning	1 434	1 519
	Entré/trapphus	500	0
	Lås	0	3 649
	VVS	20 575	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 363
	Ventilation	14 456	83 612
	Elinstallationer	3 340	20 094
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 305	0
	Hiss	0	4 664
	Mark/gård/utemiljö	4 874	19 373
		46 484	107 991
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	86 625	0
	Värmeanläggning	0	183 303
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	206 565	0
		293 190	183 303
	Taxebundna kostnader		
	El	193 586	117 671
	Värme	237 349	146 834
	Vatten	87 885	129 303
	Sophämtning/renhållning	0	767
	Grovsopor	0	4 288
		518 820	398 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 649	54 888
	Samfällighetsavgift	21 059	-10 981
	Bredband	207 679	153 472
		286 387	197 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 030	49 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 372 809	1 188 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 690	3 675
	Tele- och datakommunikation	7 457	37 974
	Juridiska åtgärder	6 016	16 456
	Inkassering avgift/hyra	925	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	21 641	19 844
	Föreningskostnader	5 318	6 465
	Styrelseomkostnader	5 915	6 813
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 196
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	323 307	315 664
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	2 899	3 787
	Konsultarvode	-3 098	29 370
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 680	6 620
		382 999	457 164

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
	Sociala kostnader	27 590	28 694
		132 590	133 694

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	932 450	927 701
		932 450	927 701

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 700 000	153 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	153 700 000	153 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 725 219	-5 797 518
	Årets avskrivningar enligt plan	-932 450	-927 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 657 669	-6 725 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	146 042 331	146 974 781
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
		140 000 000	140 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
		140 000 000	140 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 153	12 153
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153	-12 153
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 153	-12 153
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	408	48 571
	Momsavräkning	13 342	5 565
	Klientmedel hos SBC	3 334 415	3 830 568
	Fordringar	0	54 888
	Fordringar kreditfakturor	51 813	75 378
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		4 450 411	4 014 970

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 078 757	1 795 780
	Reservering enligt stadgar	122 430	122 430
	Reservering enligt stämmobeslut	0	204 085
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 303	-43 538
	Vid årets slut	2 017 884	2 078 757

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,030 %	10 072 525	10 243 489
	Handelsbanken	0,600 %	10 031 543	10 207 795
	Handelsbanken	0,970 %	10 245 000	10 425 000
	Summa skulder till kreditinstitut		30 349 068	30 876 284
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 428 777	-10 558 759
			19 920 291	20 317 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 712 988 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	14 795	0
	Arvoden	105 000	105 000
	Sociala avgifter	32 991	32 991
	Ränta	30 588	34 518
	Avgifter och hyror	274 107	273 672
		457 481	446 181

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Bortforsling av gran och skräp ägde rum i januari.
	Cykelinventering kommer att ske på våren.
	Fr.o.m 1 januari finns ingen möjlighet till tidningsåtervinning i soprummet längre, enligt beslut från Eriksbergs Samfällighetsförening

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Hiie Luule Hagberg
Ordförande

Björn Mikael Andersson
Ledamot

Angelica Bergström
Ledamot

Ulla Birgitta Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karl Jonas Lennart Hann
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg

Org.nr 769622-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2021 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Jonas Hann

Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se