



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fritiden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nya Hovås Samfällighet. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor såsom gränder.

#### Styrelsen

Göran Patrik Abrahamsson	Ordförande
Bernt Yngve Christer Ekelund	Ledamot
Gerd Lisbeth Lansinger	Ledamot
Lennart Andreas Wikerstål	Ledamot

Birgitta Larsen	Suppleant
Maria Kristina Mattsson	Suppleant
Sylwia Wieczorek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

KPMG

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Ulf Johansson  
Emmanuel Mahzoun

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Digitalt pga Corona.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hovås 451:66*	2018	Göteborg

\*Fastighetsbeteckning efter klyvning 2019: Hovås 451:72

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 3 flerbostadshus.

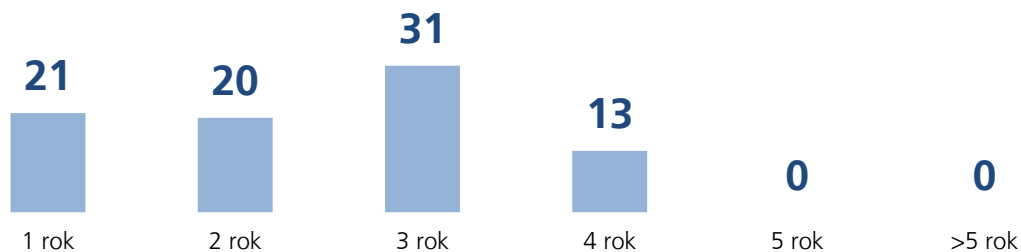
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 082 m<sup>2</sup>, varav 5 612 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 470 m<sup>2</sup> utgör garage.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fiber/TV/Telefoni	Telenor
Rökluckor	Safeteam
Sopsug	Envac
Sophantering	Gbg stad kretslopp och vatten
Hissar	Kone AB
Besiktning hissar och portar	KIWA
Service garageport	Assa Abloy
Elnät	Ellevio
Elhandelsleverantör	Skellefteå kraft
Vattenleverans	Gbg stad kretslopp och vatten
Besöksparkering	Apcoa
Individuell mätning och debitering, el och varmvatten (IMD)	KTC

### **Övrig information**

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Höststädning och lussefest blev inställt pga omständigheter relaterade till Coronavirus.

Föreningen är helt befriad från fastighetsavgiften för bostadslägenheter de första 15 åren (2020-2034)

De två lokalerna i föreningens fastighet, hus 2 (Brottkärrsvägen), ingår inte i vår förening utan har en egen fastighetsbeteckning, 451:73.

Anslagstavlor, för att sprida föreningsinformation, finns numera uppsatta i entrén till varje uppgång.

Föreningen har införskaffat trädgårdsredskap samt slangvinda för bevattning att nyttja för innergården.

### **Föreningens ekonomi**

Avräkning från Skanska är klar och posten om 18 154 kr under övriga fordringar är reglerad under hösten.

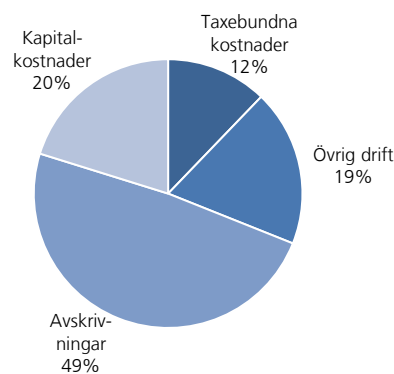
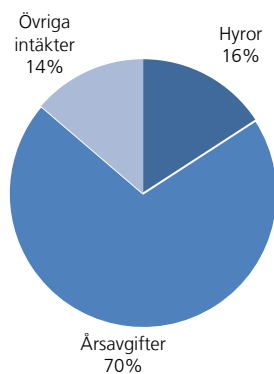
Särskild besiktning efter två år kommer förberedas.

Av föreningens lån redovisas 28 202 310 kr som kortfristiga men det innebär inte att föreningen har för avsikt att amortera detta belopp. Föreningen amorterar årligen 841 860 kr på lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 530 401</b>	<b>13 741</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 819 179	6 301 808
Finansiella intäkter	623	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 210 386
Medlemsinsatser	0	268 648 255
Ökning av kortfristiga skulder	79 736	1 055 006
	<b>4 899 538</b>	<b>285 215 455</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 863 365	2 829 495
Finansiella kostnader	1 187 869	1 966 634
Ökning av materiella anläggningstillgångar	133 236	35 988 475
Ökning av kortfristiga fordringar	318 731	0
Minskning av långfristiga skulder	841 860	241 949 923
	<b>4 345 061</b>	<b>282 734 527</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 084 879</b>	<b>2 530 401</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>554 477</b>	<b>2 516 660</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 1 429 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Val av leverantör av balkonginglasning (Lumon). Arbete pågår med bygglovsansökan.

Aktivering av våra laddplatser för elbilar.

5 st platser för uthyrning till mc/moped har iordningställts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	481	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 776	14 926	58 039	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	69	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	15	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	212	350	497	0
Soliditet (%)	78	78	9	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 102	-156	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 805	3 772	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 612 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	295 300 000	0	0	295 300 000
Upplåtelseavgifter	3 933 080	0	0	3 933 080
Fond för yttre underhåll	372 453	168 360	0	204 093
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>299 605 533</b>	<b>168 360</b>	<b>0</b>	<b>299 437 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-492 745	-168 360	-156 025	-168 360
Årets resultat	-1 102 272	-1 102 272	156 025	-156 025
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 595 018</b>	<b>-1 270 632</b>	<b>0</b>	<b>-324 385</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>298 010 515</b>	<b>-1 102 272</b>	<b>0</b>	<b>299 112 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 102 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-324 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 360
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 595 017</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 595 017</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 805 004	3 772 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 175	2 529 562
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 819 179</b>	<b>6 301 808</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 498 818	-1 498 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 687	-1 245 182
Personalkostnader	Not 6	-101 860	-85 538
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 870 841	-1 661 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 734 206</b>	<b>-4 491 199</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>84 973</b>	<b>1 810 609</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		623	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 187 869	-1 966 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 187 246</b>	<b>-1 966 634</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 102 272</b>	<b>-156 025</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 102 272</b>	<b>-156 025</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	378 658 742	381 507 376
Inventarier	Not 9	111 030	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 769 772</b>	<b>381 507 376</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>378 769 772</b>	<b>381 507 376</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 468	18 812
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 674 717	2 086 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	200 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 679 185</b>	<b>2 305 200</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		961 391	462 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>961 391</b>	<b>462 168</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 640 576</b>	<b>2 767 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>382 410 347</b>	<b>384 274 744</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		299 233 080	299 233 080
Fond för yttre underhåll	Not 12	372 453	204 093
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>299 605 533</b>	<b>299 437 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-492 745	-168 360
Årets resultat		-1 102 272	-156 025
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 595 018</b>	<b>-324 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>298 010 515</b>	<b>299 112 788</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 720 900	82 923 210
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 720 900</b>	<b>82 923 210</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 202 310	841 860
Leverantörsskulder		106 411	139 813
Skatteskulder		579 030	789 572
Övriga skulder		2 507	15 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	788 674	452 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 678 932</b>	<b>2 238 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>382 410 347</b>	<b>384 274 744</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.

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Kameror	5 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 394 194	2 701 917
Hyror parkering moms	10 030	0
Hyror garage	753 330	563 637
Bredbandsintäkter	168 300	135 020
Vattenintäkter	84 066	65 495
Elintäkter	383 275	300 612
Avgift andrahandsuthyrning	11 773	5 567
Öresutjämnning	36	-2
	<b>4 805 004</b>	<b>3 772 246</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	14 175	2 529 562
	<b>14 175</b>	<b>2 529 562</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 000	135 000
	Fastighetsskötsel beställning	8 678	4 268
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 125
	Snöröjning/sandning	1 506	1 885
	Städning entreprenad	81 250	73 125
	Hissbesiktning	7 131	0
	Soppantering	22 790	0
	Gård	3 970	1 855
	Serviceavtal	19 719	10 625
	Förbrukningsmateriel	5 107	1 095
	Teleport/hissanläggning	17 010	0
		<b>317 161</b>	<b>234 978</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	361	1 425
	VVS	2 800	0
	Hiss	3 750	0
	Tak	0	3 528
	Garage/parkering	14 807	0
		<b>21 718</b>	<b>4 953</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	488 975	389 794
	Vatten	181 049	82 324
	Sophämtning/renhållning	47 828	50 434
		<b>717 852</b>	<b>522 552</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 776	125 292
	Samfällighetsavgift	49 308	49 308
	Bredband	309 473	0
		<b>427 557</b>	<b>174 600</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 530</b>	<b>561 692</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 498 818</b>	<b>1 498 775</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 370	4 575
	Medlemsinformation	1 504	0
	Juridiska åtgärder	24 922	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	16 875
	Föreningskostnader	2 981	12 219
	Styrelseomkostnader	0	20 157
	Fritids- och trivselkostnader	1 147	0
	Förvaltningsarvode	172 174	149 241
	Förvaltningsarvodena övriga	4 375	0
	Administration	10 680	3 240
	Korttidsinventarier	884	3 899
	Konsultarvode	0	29 337
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
	Övriga driftkostnader	0	998 629
		<b>262 687</b>	<b>1 245 182</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	80 000	66 460
	Kostnadsersättningar	0	2 688
	Sociala kostnader	19 965	16 390
	Övriga personalkostnader	1 895	0
		<b>101 860</b>	<b>85 538</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 848 635	1 661 704
	Inventarier	22 206	0
		<b>2 870 841</b>	<b>1 661 704</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	383 169 080	98 305 605
	Nyanskaffningar	0	284 863 475
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>383 169 080</b>	<b>383 169 080</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 661 704	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 848 635	-1 661 704
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 510 338</b>	<b>-1 661 704</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>378 658 742</b>	<b>381 507 376</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 305 605	98 305 605
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	113 452 000	94 250 000
	Taxeringsvärde mark	52 646 000	45 600 000
		<b>166 098 000</b>	<b>139 850 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	159 000 000	139 000 000
	Lokaler	7 098 000	850 000
		<b>166 098 000</b>	<b>139 850 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	133 236	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 236</b>	<b>0</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 206	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 206</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>111 030</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	545 460	0
	Klientmedel hos SBC	2 123 488	2 068 234
	Fordringar kreditfakturor	5 769	0
	Avräkning byggare	0	18 154
		<b>2 674 717</b>	<b>2 086 388</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ledningsrätt Göteborgs stad	0	200 000
		<b>0</b>	<b>200 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	204 093	0
	Reservering enligt stadgar	168 360	168 360
	Reservering enligt avräkning	0	35 733
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>372 453</b>	<b>204 093</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SEB	1,110 %	27 641 070	27 921 690	2022-06-28
SEB	1,990 %	27 641 070	27 921 690	2024-04-02
SEB	0,940 %	27 641 070	27 921 690	2021-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 923 210</b>	<b>83 765 070</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 202 310	-841 860	
		<b>54 720 900</b>	<b>82 923 210</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 713 910 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	84 186 000	84 186 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	80 000	35 000
Sociala avgifter	25 136	10 997
Ränta	16 309	16 319
Avgifter och hyror	357 756	389 903
Bredband	309 473	0
	<b>788 674</b>	<b>452 219</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Aktivering av individuell mätning och debitering av varje lägenhets hushållsel -och varmvattenförbrukning från den 1 januari 2021.

Undersökning startad för ytterligare behov av laddplatser för elbilar.

Föreningen har fått bygglov för en stor del av föreningens uteplatser och balkonger. Arbetet fortskrider för att få bygglov för de kvarvarande balkongerna samt terrasserna.

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



---

## Styrelsens underskrifter

---

HOVÅS den 9 / 5 2021



Göran Patrik Abrahamsson  
Ordförande



Bernt Yngve Christer Ekelund  
Ledamot



Gerd Lisbeth Lansinger  
Ledamot



Lennart Andreas Wikerstål  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021  
KPMG



Sara Ryfors  
~~Extern revisör~~

Auktoriserad revisör

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fritiden, org. nr 769632-5468

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fritiden 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 juni 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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 Fritiden 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 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 fortlöpa 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 25/5-21

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 394 000	3 394 194	3 394 252
Hyror parkering moms	4 000	10 030	0
Hyror garage	764 000	753 330	824 400
Bredbandsintäkter	168 000	168 300	168 300
Vattenintäkter	85 000	84 066	84 180
Elintäkter	391 000	383 275	384 300
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 773	0
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	14 175	0
	<b>4 806 000</b>	<b>4 819 179</b>	<b>4 855 432</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-141 000	-150 000	-170 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-8 678	0
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Snöröjning/sandning	-5 000	-1 506	0
Städning entreprenad	-77 000	-81 250	-85 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 131	0
Sopphantering	0	-22 790	0
Gård	-1 000	-3 970	0
Serviceavtal	-12 000	-19 719	-21 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 107	0
Teleport/hissanläggning	0	-17 010	-66 000
	<b>-252 000</b>	<b>-317 161</b>	<b>-342 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-100 000
Lås	0	-361	0
VVS	0	-2 800	0
Hiss	0	-3 750	0
Garage/parkering	0	-14 807	0
	<b>-5 000</b>	<b>-21 718</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-521 000	-488 975	-554 300
Värme	0	0	-255 000
Vatten	-174 000	-181 049	-237 180
Sophämtning/renhållning	-52 000	-47 828	-128 000
	<b>-747 000</b>	<b>-717 852</b>	<b>-1 174 480</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-68 000	-68 776	-85 000
Samfällighetsavgift	-52 000	-49 308	-20 000
Bredband	0	-309 473	0
	<b>-120 000</b>	<b>-427 557</b>	<b>-105 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-70 980	-44 700
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	56 450	0
	<b>-45 000</b>	<b>-14 530</b>	<b>-44 700</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-5 000	-3 370	0
Medlemsinformation	0	-1 504	0
Tele- och datakommunikation	0	0	-168 300
Juridiska åtgärder	0	-24 922	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-31 250	0
Föreningskostnader	-13 000	-2 981	0
Styrelseomkostnader	-21 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 147	0
Förvaltningsarvode	-157 000	-172 174	-90 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-4 375	0
Administration	-3 000	-10 680	-15 000
Korttidsinventarier	0	-884	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 150	0
	<b>-239 000</b>	<b>-262 687</b>	<b>-273 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Bilersättning skattefri	-2 000	0	0
Bilersättning skattepliktig	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-19 965	0
Övriga personalkostnader	0	-1 895	0
	<b>-104 000</b>	<b>-101 860</b>	<b>-80 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 849 000	-2 848 635	-2 851 135
Inventarier	-27 000	-22 206	0
	<b>-2 876 000</b>	<b>-2 870 841</b>	<b>-2 851 135</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 388 000</b>	<b>-4 734 206</b>	<b>-4 970 615</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>418 000</b>	<b>84 973</b>	<b>-115 183</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	623	0
Låneräntor	-1 151 000	-1 180 147	-1 151 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7 722	0
	<b>-1 151 000</b>	<b>-1 187 246</b>	<b>-1 151 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-733 000</b>	<b>-1 102 272</b>	<b>-1 266 183</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)