

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilla Torget



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Torget

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

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

Styrelsen

Ulf Ekström	Ordförande
Lena Cedhagen	Vice ordförande
Christer Muregård	Kassör
Marianne Söderberg	Sekreterare
Peter Orrgren	Ledamot
Per Kangevall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Filip Laurin	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
--------------	------------------	-----------------

Valberedning

Kenneth Orrgren
Jonas Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborg kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborg kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1808 - 1895 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2012.

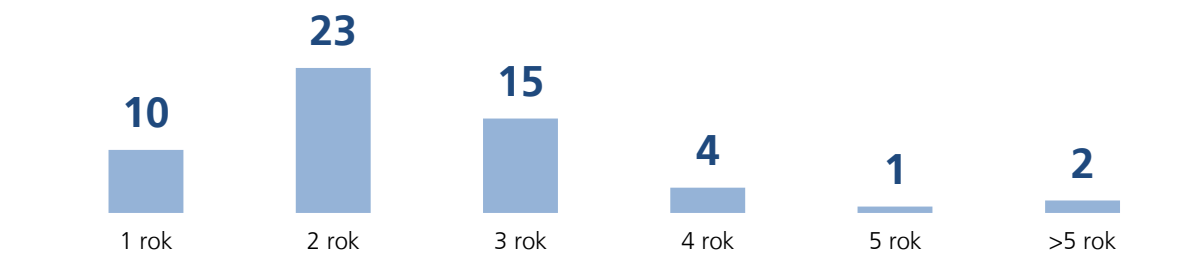
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 229 m² utgör lägenhetsyta och 1 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen upplåter 4 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fiskekrogen i Göteborg AB	912 m ²	2022-08-31
Fiskekrogen i Göteborg AB	75 m ²	2022-08-31
Temple Lounge AB	144 m ²	2023-08-31
Fredag CBWB AB	175 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten fönster, takfot samt fasad Wijkska huset.	2019	
Målningsarbeten, fönster mm	2018	
Fastigheten Inom vallgraven 53:14 och Inom vallgraven 53:17	2010 - 2013	Större ombyggnad slutförd 2013
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar	2021	Kostnad 80 tkr
Putsfasad	2023	Kostnad ca 80 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Nybloms Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Green Landscaping AB	Snöröjning/halkbekämpning
Klotterjägarna AB	Klottersanering
Alternativstäd	Trappstädning etc
DEKRA	Hissar
Göteborg Energi	Energitjänstavtal- avseende drift och underhåll
Securitas	Securitas Larmtjänst
Kone Care Serviceavtal	Hissar
CWS-boco Oskarström	Entrémattor
Park och Natur	Trottoarstädning

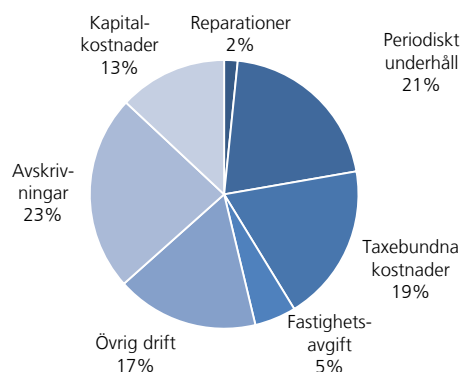
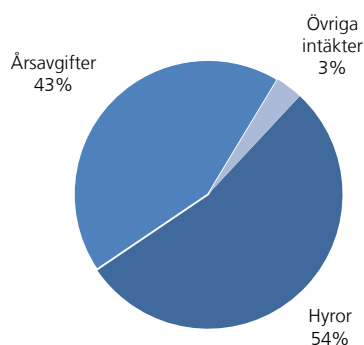
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 532 623	2 551 120
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 865 248	4 808 760
Finansiella intäkter	12 020	86
Medlemsinsatser	50 000	0
	4 927 268	4 808 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 817 160	2 918 618
Finansiella kostnader	783 336	811 409
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-82 905
Minskning av kortfristiga fordringar	40 437	5 190
Investering i finansiella placeringar	2 309 939	0
Minskning av långfristiga skulder	0	846 875
Minskning av kortfristiga skulder	195 173	328 156
	7 065 171	4 827 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	394 720	2 532 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 137 904	-18 497

*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

Lån Swedbank på 21.500 tkr med villkorsändringsdag 2019-01-28 omförhandlades till ett hypotekslån på SEB med fast ränta och slutbetalningsdag 2020-01-28. Ny räntesats 0,60 % mot tidigare 0,562 %. Någon amortering utfördes ej.

Lån Nordea på 18.037.5 tkr kr med villkorsändringsdag 2019-07-30 omförhandlades till ett hypotekslån på Nordea med fast ränta och slutbetalningsdag 2022-07-20. Ny räntesats 0,53 % mot tidigare 0,35 %. Någon amortering utfördes ej.

Målningsarbeten utfördes på fasad, fönster samt takfot på Wijkska huset under året i enlighet med underhållsplan.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes på alla bostadsrätter under hösten för att erhålla ett väl fungerande inomhusklimat för respektive innehavare.

Placeringar av Brf Lilla Torgets överlikvid utfördes dels på Collecot Bank på 3 månaders sparkonto totalt på 1.3 mkr, dels på Aros kapital på sparkonto totalt 1 003 tkr. Sammantaget uppgår placeringarna till 2.310 tkr inklusive upplupna räntor per årsskiftet.

Styrelsen tog beslut om att för kvartal 4 skulle ej några månadsavgifter aviseras vilket även utfördes enligt plan.

Hyreskontrakt med lokalhyresgästen Temple Lounge AB med löptid 2020-08-31 förlängdes under verksamhetsåret till 2023-08-31.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	401	402	536	536
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 577	11 577	11 739	11 953
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	111	118	118	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	19	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	124	201	210
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 136	-340	192	171
Nettoomsättning (tkr)	4 858	4 798	5 467	5 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 229 m² bostäder och 1 306 m² lokaler.

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	250 166 000	0	0	250 166 000
Upplåtelseavgifter	50 000	50 000	0	0
Fond för yttre underhåll	2 515 082	652 396	-384 868	2 247 554
S:a bundet eget kapital	252 731 082	702 396	-384 868	252 413 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 557 893	-652 396	44 958	-1 950 455
Årets resultat	-1 138 376	-1 138 376	339 910	-339 910
S:a ansamlad förlust	-3 696 269	-1 790 772	384 868	-2 290 365
S:a eget kapital	249 034 813	-1 088 376	0	250 123 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 138 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 905 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 396
summa balanserat resultat	-3 696 269

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

1 242 872
-2 453 397

Styrelsens kommentar till 2019 års föreslagna resultat på minus 1.138.376 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgick till 2.515.082 kr vid årets slut dvs. 2019-12-31 efter reservering enligt stadgar med 652.396 kr.

Styrelsen föreslår därför följande disposition av fond för yttre underhåll på sammanlagt 1.242.872 kr för utfört underhåll under 2019 att beslutas om vid kommande årsstämma.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 857 930	4 797 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 318	10 800
Summa rörelseintäkter		4 865 248	4 808 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 447 401	-2 641 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 553	-179 412
Personalkostnader	Not 6	-109 284	-97 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 147	-1 418 730
Summa rörelsekostnader		-5 230 386	-4 337 348
RÖRELSERESULTAT		-365 138	471 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 020	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 336	-811 409
Summa finansiella poster		-771 316	-811 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 136 454	-339 910
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 922	0
		-1 922	0
ÅRETS RESULTAT		-1 138 376	-339 910

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	307 720 712	309 135 859
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		307 720 712	309 135 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 720 712	309 135 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	395 325	2 573 545
Summa kortfristiga fordringar		395 385	2 573 725
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 309 939	0
		2 309 939	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 705 324	2 573 725
SUMMA TILLGÅNGAR		310 426 035	311 709 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 216 000	250 166 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 515 082	2 247 554
Summa bundet eget kapital		252 731 082	252 413 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 557 893	-1 950 455
Årets resultat		-1 138 376	-339 910
Summa fritt eget kapital		-3 696 269	-2 290 365
SUMMA EGET KAPITAL		249 034 813	250 123 189
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 037 500	42 500 000
Summa långfristiga skulder		18 037 500	42 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	42 500 000	18 037 500
Leverantörsskulder		233 111	132 787
Skatteskulder		40 525	52 181
Övriga skulder		127 249	213 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	452 837	650 718
Summa kortfristiga skulder		43 353 722	19 086 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 426 035	311 709 584

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Entré tak	20 år	20 år
Kylanläggning lokal	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 097 931	2 102 450
Hyror lokaler momspliktiga	2 538 852	2 471 982
Hyror parkering moms	68 400	67 800
Vatten-/värmeintäkter	118 707	117 137
Värmeintäkter	27 613	26 625
Avgift andrahandsuthyrning	6 379	11 911
Öresutjämning	48	55
	4 857 930	4 797 960

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	10 129
Återbäring försäkringsbolag	6 958	0
Övriga intäkter	360	671
	7 318	10 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 564	52 756
	Fastighetsskötsel beställning	140 809	134 806
	Snöröjning/sandning	6 468	13 084
	Städning entreprenad	116 001	104 942
	Städning enligt beställning	9 025	42 269
	Mattvätt/Hyrmattor	20 333	20 854
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 301	0
	Hissbesiktning	9 419	6 823
	Myndighetstillsyn	1 376	0
	Bevakning	9 094	5 674
	Gemensamma utrymmen	1 694	0
	Sophantering	873	0
	Gård	0	1 635
	Serviceavtal	126 662	149 296
	Förbrukningsmateriel	29 148	25 831
	Teleport/hissanläggning	13 464	0
		574 229	557 969
	Reparationer		
	Lokaler	17 965	19 163
	Gemensamma utrymmen	0	5 309
	Sophantering/återvinning	0	29 040
	Entré/trapphus	0	8 408
	Lås	1 194	0
	VVS	7 356	9 537
	Värmeanläggning/undercentral	12 051	13 772
	Ventilation	15 100	2 958
	Elinstallationer	28 906	3 390
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 790
	Hiss	14 956	87 596
		97 529	185 962
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	186 320
	Lokaler	81 576	17 185
	Sophantering/återvinning	0	16 129
	Entré/trapphus	0	36 960
	Installationer	0	23 506
	Värmeanläggning	51 360	0
	Hiss	0	104 768
	Tak	43 191	0
	Fasad	1 066 745	0
		1 242 872	384 868
	Taxebundna kostnader		
	El	139 275	138 794
	Värme	722 424	772 618
	Vatten	119 031	142 915
	Sophämtning/renhållning	160 160	138 202
		1 140 890	1 192 529
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 839	71 654
	Kabel-TV	9 857	9 639
		89 696	81 293
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	302 185	239 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 447 401	2 641 756

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 732	0
	Tele- och datakommunikation	7 527	3 532
	Juridiska åtgärder	0	738
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 901	26 100
	Föreningskostnader	55 349	11 256
	Styrelseomkostnader	19 000	29 040
	Fritids- och trivselkostnader	2 045	5 403
	Förvaltningsarvode	91 200	88 406
	Administration	34 366	3 827
	Konsultarvode	15 314	5 160
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 060	5 950
		258 553	179 412

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	75 000
	Sociala kostnader	24 284	22 450
		109 284	97 450

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 370 540	1 370 540
	Förbättringar	44 608	43 579
	Maskiner	0	4 611
		1 415 147	1 418 730

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 154 785	318 237 690
	Nyanskaffningar	0	-82 905
	Utgående anskaffningsvärde	318 154 785	318 154 785
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 018 926	-7 604 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 147	-1 414 119
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 434 073	-9 018 926
	Planenligt restvärde vid årets slut	307 720 712	309 135 859
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 847 202	43 847 202
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 796 000	118 600 000
	Taxeringsvärde mark	116 503 000	87 314 000
		249 299 000	205 914 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	221 000 000	182 800 000
	Lokaler	28 299 000	23 114 000
		249 299 000	205 914 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 056	23 056
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 056	23 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 056	-18 445
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 611
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 056	-23 056
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	605	27 675
	Skattefordran	0	13 247
	Klientmedel hos SBC	394 720	2 532 623
		395 325	2 573 545

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Aros kapital	0	1 003 380	1 003 380	0
Collector bank	0	805 437	805 437	0
Collector bank	0	501 122	501 122	0
		2 309 939	2 309 939	0

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 247 554	1 595 158
Reservering enligt stadgar	652 396	652 396
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-384 868	0
Vid årets slut	2 515 082	2 247 554

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,560 %	21 000 000	21 000 000	2020-08-25
Nordea	0,530 %	18 037 500	18 037 500	2022-07-20
SEB	0,600 %	21 500 000	21 500 000	2020-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		60 537 500	60 537 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 500 000	-18 037 500	
		18 037 500	42 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 537 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	22 000	22 000
	Ränta	21 392	37 006
	Avgifter och hyror	334 445	516 712
		452 837	650 718

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lån med SEB på 21.500.000 kr med villkorsändringsdag 2020-01-28 omförhandlades till ett hypotekslån med SEB stibor och slutbetalningsdag 2021-01-28.
Ny räntesats 0,60 % mot tidigare 0,60%. Någon amortering utfördes ej.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes på kvarvarande bostadsrätter vilka ej var tillgängliga under hösten besiktning 2019 enligt tidigare notering.

Den rådande coronakrisen har inte påverkat föreningen i dagsläget. Som kan utläsas i årsredovisningens övriga delar kommer en väsentlig del av intäkterna från uthyrning av kommersiella lokaler, inte minst till utsatta branscher. Väsentlig påverkan av föreningen kopplat till coronakrisen anses låg baserat på föreningens finansiella ställning per idag.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 3 2020



Ulf Ekström
Ordförande



Lena Cedhagen
Vice Ordförande



Christer Muregård
Kassör



Per Kängevall
Ledamot



Peter Örrgren
Ledamot



Marianne Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020



Filip Laurin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Torget
Org.nr. 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Torget för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lilla Torget för år 2019 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

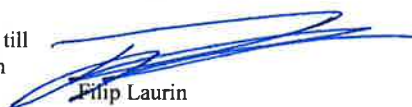
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 3 april 2020



Filip Laurin

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	2 382 500	2 097 931	2 803 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 539 000	2 538 852	2 446 000
Hyror parkering moms	69 000	68 400	66 000
Vatten-/värmeintäkter	119 000	118 707	146 000
Värmeintäkter	28 000	27 613	34 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	6 379	4 000
Öresutjämning	0	48	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 958	0
Övriga intäkter	0	360	0
	5 141 500	4 865 248	5 499 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-48 564	-229 000
Fastighetsskötsel beställning	-150 000	-140 809	-122 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-6 468	-17 000
Städning entreprenad	-110 000	-116 001	-103 000
Städning enligt beställning	-42 000	-9 025	-13 000
Mattvätt/Hyrmattor	-22 000	-20 333	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-41 301	0
Hissbesiktning	-8 000	-9 419	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-1 376	-4 000
Bevakning	-6 000	-9 094	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 694	-2 000
Sophantering	0	-873	0
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-150 000	-126 662	-129 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-29 148	-4 000
Teleport/hissanläggning	-23 000	-13 464	-14 000
	-600 000	-574 229	-680 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Lokaler	0	-17 965	0
Lås	0	-1 194	0
VVS	0	-7 356	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 051	0
Ventilation	0	-15 100	0
Elinstallationer	0	-28 906	0
Hiss	0	-14 956	0
	-200 000	-97 529	-200 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-100 000	0	0
Lokaler	0	-81 576	0
Värmeanläggning	0	-51 360	0
Tak	0	-43 191	0
Fasad	0	-1 066 745	0
	-100 000	-1 242 872	0

Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-139 275	-126 000
Värme	-804 000	-722 424	-800 000
Vatten	-143 000	-119 031	-123 000
Sophämtning/renhållning	-144 000	-160 160	-131 000
	-1 236 000	-1 140 890	-1 180 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-81 000	-79 839	-72 000
Kabel-TV	-11 000	-9 857	-10 000
	-92 000	-89 696	-82 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-282 990	-282 990	-282 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-19 195	0
	-282 990	-302 185	-282 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 732	-3 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-7 527	-7 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-24 901	-26 000
Föreningskostnader	-25 000	-55 349	-31 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-19 000	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 045	-9 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-91 200	-90 000
Administration	-5 000	-34 366	-5 000
Konsultarvode	0	-15 314	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 060	-6 000
	-189 000	-258 553	-194 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	0
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-24 284	-20 000
	-108 000	-109 284	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 371 000	-1 370 540	-1 371 000
Förbättringar	-44 000	-44 608	-71 000
Maskiner	0	0	-5 000
	-1 415 000	-1 415 147	-1 447 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 222 990	-5 230 386	-4 160 000
RÖRELSERESULTAT	918 510	-365 138	1 339 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	11 939	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Låneräntor	-670 000	-783 065	-1 100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-158	0
Övriga räntekostnader	0	-113	0
	-670 000	-771 316	-1 100 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	248 510	-1 136 454	239 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-1 922	0
	0	-1 922	0
RESULTAT	248 510	-1 138 376	239 000

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