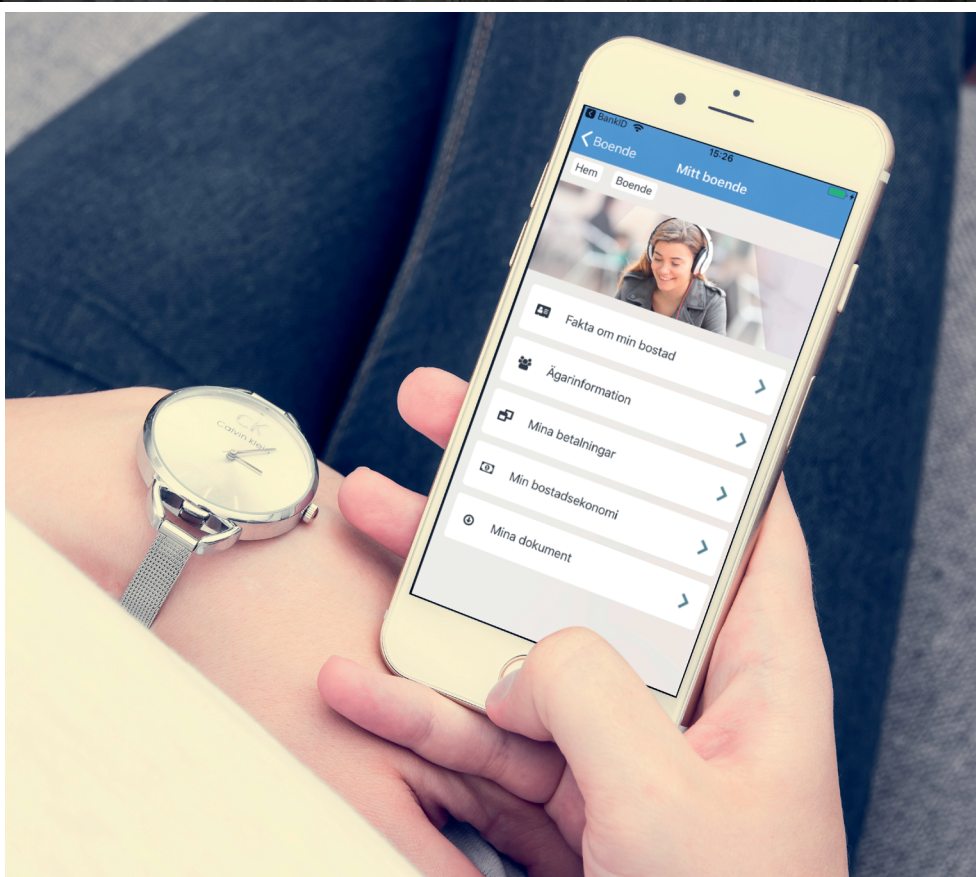




Varsågod!

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 Råkostjärnet nr 1

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 2020 och 2049.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 1 i 64 kv. Råkostjärnet i stadsdelen Kortedala med adressen 1-9 vid Vårmanadsgatan åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kortedala Enskilda Värmedistribution.

Samfälligheten förvaltar fjärrvärmedistribution. Har under året kopplats ifrån och medlemskapet avslutats.

Styrelsen

Olle Loeb	Ordförande
Sven-Göran Fransén	Sekreterare
Sebastian Gröhn	Kassör
Hans Haagensen	Fastighetsansvarig

Jon Gavelin	Suppleant
Sara Häll	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven-Göran Fransén, Hans Haagensen och Sara Häll.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Giorgi Liviano	Ordinarie Intern
Angela Backman	Ordinarie Intern
Dejan Steko	Suppleant Intern
Tomo Banko	Suppleant Intern

Valberedning

Kenneth Andersson	Sammanställande
Ulla Staaf	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KORTEDALA 64:1	1955	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmecentral.

Byggnadsår och ytor

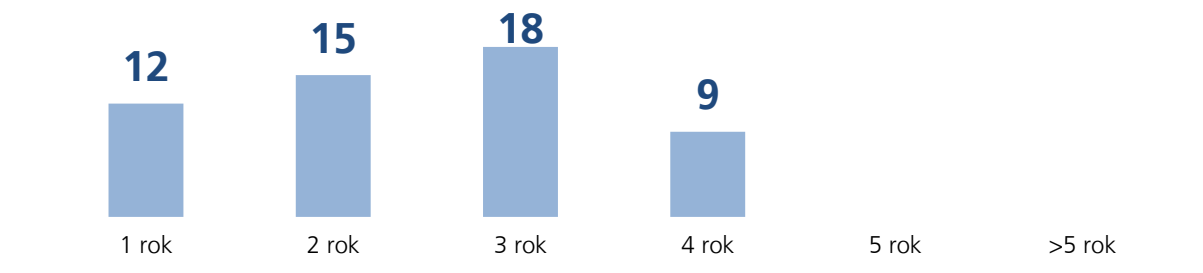
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 146 m², varav 2 937 m² utgör lägenhetsyta och 209 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fjärrvärmecentral	21 m ²	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Med torkrum och torkvind
Tvättstuga med mangelrum	Med torkrum och torkvind
Skyddsrum	Vävtuga, pingisbord, m.m.
Cykel- / barnvagnsförråd	2 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	Giltig 6 år
Elinventering	2016	Påbörjat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fuktåtgärder baksidan hus	2020	Makadam närmast fasad
Byte stuprörsanslutningar och hängrännor	2020	Huvudfastighet och garage
Omläggning marktrappa	2020	Mellan 5B och 7A
Elinventering	2020	Inför byte av elstammar, m.m.
Byte av el	2020	Elstammar + eventuellt lgh
Energideklaration	2020	
Byte termostater	2021	
Fasadrenovering o takomläggning garage	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsjour, städning trapphus och tvättstuga	HSB Göteborg
Vinterväghållning	Svensk Markservice

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen börjat få fjärrvärme levererat av Göteborg Energi istället för samfälligheten Kortedala Enskilda Värmedistribution (KEV). I och med detta har uthyrningen av värmecentralen till KEV slutat, en liten intäktsminskning för föreningen. Det är ännu för tidigt att säga hur föreningens värmekostnader har och kommer att påverkas av denna förändring då förbrukningen fluktuerar med säsong och mellan år, men troligtvis kommer kostnaderna inte att öka.

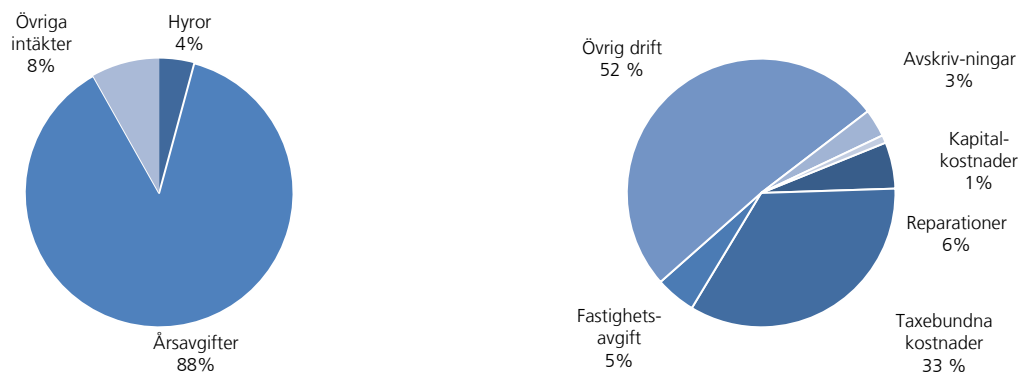
Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt stabil ekonomi i balans och kunna undvika kraftiga höjningar av årsavgifterna. Ett viktigt verktyg för detta är underhållsplanen som innehåller förslag till underhåll de närmare 30 åren, tillsammans med en uppskattad kostnad. De närmaste tre-fem åren ligger flera större underhållsåtgärder inplanerade och för att finansiera dessa tänker styrelsen under 2020 ta nya banklån samt höja årsavgifterna med 2%. Det är även troligt att det blir fler (mindre) avgiftshöjningar de kommande åren, detta för att behålla den långsiktiga balansen i ekonomin.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 537 022	2 057 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 118 593	1 998 466
Finansiella intäkter	24	1 048
Minskning kortfristiga fordringar	0	70 680
Medlemsinsatser	0	55 125
Ökning av kortfristiga skulder	206 771	43 337
	2 325 388	2 168 655
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 616 911	1 489 172
Finansiella kostnader	17 008	64 739
Ökning av materiella anläggningstillgångar	204 873	0
Ökning av kortfristiga fordringar	33 298	0
Minskning av långfristiga skulder	180 000	135 000
	2 052 090	1 688 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 810 320	2 537 022
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 298	479 744

*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

Styrelsens arbete har under året företrädesvis varit inriktat på att uppdatera underhållsplanen för fastigheten. Den tidigare underhållsplanen hade inte uppdaterats sedan 2015 och det har under det senaste året uppdragits att en del av den information som låg till grund för den tidigare underhållsplanen var oklar eller inte stämde. Därför beslutades att ta fram en ny plan för att säkerställa att inget viktigt underhåll uteblir. En av fördelarna med den nya planen är att den kommer uppdateras årligen genom uppföljning av vad som gjorts, därmed blir det lättare för styrelsen att få kontinuitet i fastighetsskötseln. Ett verktyg för detta ingår i avtalet vi tecknat genom HSB.

Vi har arbetat med att förbättra kommunikationen med medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Det har delvis skett genom att börja skriva kontinuerliga uppdateringar om styrelsens arbete på föreningens hemsida och att komplettera den med information som tidigare saknats. Vi har också organiserat kvällar (öppet hus och adventsfika) där det ska vara möjligt att träffa styrelsen och ställa frågor och ge förslag angående styrelsens arbete.

Vi har jobbat på att åtgärda listan över de brister i fastighetens brandskydd som den tidigare styrelsen tog fram. Detta inkluderade exempelvis avsaknad av nödutgångsskyltar och brandsläckare.

I december genomfördes fastighetens OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Resultatet var godkänt, enbart ett par mindre brister uppdragades vilket kommer följas upp det kommande året.

Under hösten satte vi upp en bom vid sophuset för att hindra fordon att köra på gångvägen och gräsmattan, då det tidigare orsakat problem.

Vi har, i traditionell ordning, organiserat både vår och höststädning runt fastigheten.

Vi i styrelsen vill även passa på att tacka föreningens medlemmar för det gångna året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	646	651	652
Hyror/m ² hyresrättsyta	101	405	398	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	322	383	429	475
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	106	137	100	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	39	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	21	5	5
Soliditet (%)	60	55	48	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	400	401	427
Nettoomsättning (tkr)	1 946	1 991	2 008	2 020

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 937 m² bostäder och 209 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	179 450	0	0	179 450
Inträdesavgifter	5 400	0	0	5 400
Upplåtelseavgifter	55 125	0	0	55 125
Fond för yttre underhåll	2 047 154	280 000	0	1 767 154
S:a bundet eget kapital	2 287 129	280 000	0	2 007 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-271 925	-280 000	400 011	-391 936
Årets resultat	429 324	429 324	-400 011	400 011
S:a fritt eget kapital	157 399	149 324	0	8 075
S:a eget kapital	2 444 528	429 324	0	2 015 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
summa balanserat resultat	157 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	157 399
----------------------------------	----------------

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	1 945 556	1 991 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 232	7 160
Summa rörelseintäkter		2 091 788	1 998 466
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 344 215	-1 233 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 928	-179 929
Personalkostnader	Not 6	-128 962	-75 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-55 375	-45 591
Summa rörelsekostnader		-1 645 480	-1 534 764
RÖRELSERESULTAT		446 308	463 702
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	1 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 008	-64 739
Summa finansiella poster		-16 984	-63 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 324	400 011
ÅRETS RESULTAT		429 324	400 011

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	990 936	1 038 251
Maskiner	Not 9	196 813	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 187 749	1 038 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 188 749	1 039 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 107 674	1 789 685
Summa kortfristiga fordringar		2 107 914	1 789 685
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		801 797	813 430
Summa kassa och bank		801 797	813 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 909 711	2 603 115
SUMMA TILLGÅNGAR		4 098 460	3 642 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 400	5 400
Medlemsinsatser		234 575	234 575
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 047 154	1 767 154
Summa bundet eget kapital		2 287 129	2 007 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-271 925	-391 936
Årets resultat		429 324	400 011
Summa fritt eget kapital		157 399	8 075
SUMMA EGET KAPITAL		2 444 528	2 015 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	765 000	945 000
Summa långfristiga skulder		765 000	945 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	180 000	180 000
Leverantörsskulder		279 234	138 015
Skatteskulder		7 670	0
Övriga skulder		239 943	185 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	182 086	178 984
Summa kortfristiga skulder		888 932	682 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 098 460	3 642 365

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	67 år	67 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 916 268	1 916 268
Avsättning inre fond	-20 000	-19 999
Avsättning inre fond rättelse	-39 999	
Hyror lokaler	2 432	9 715
Hyror parkering	12 000	12 000
Hyror garage	73 055	71 520
Hyror förråd	1 800	1 800
Öresutjämning	0	2
	1 945 556	1 991 306

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 530	6 740
Övriga intäkter, varav återbetalning samfällighet tidigare år under år 2019	141 702	420
	146 232	7 160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 288	6 118
	Snöröjning/sandning	74 211	72 050
	Städning entreprenad	64 475	33 171
	OVK Obl. Ventilationskontroll	82 500	0
	Garage	755	738
	Gård	5 954	4 952
	Serviceavtal	0	948
	Förbrukningsmateriel	13 169	13 396
	Brandskydd	25 587	0
	Fordon	1 415	0
		274 354	131 373
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 018	0
	Entré/trapphus	1 920	1 370
	Lås	1 528	6 178
	VVS	8 150	7 449
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 096
	Elinstallationer	15 092	2 283
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 544	0
	Bredband	0	1 875
	Huskropp utvändigt	11 142	0
	Mark/gård/utemiljö	30 467	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 103	0
	Vattenskada	0	20 289
		94 964	46 540
	Periodiskt underhåll		
	VVS	2 848	0
		2 848	0
	Taxebundna kostnader		
	El	53 234	51 595
	Värme	332 186	427 383
	Vatten	104 748	111 869
	Sophämtning/renhållning	53 754	51 439
	Grovsopor	4 877	4 104
		548 799	646 390
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 884	47 097
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 277	0
	Tomträttsavgäld	100 856	103 087
	Kabel-TV	76 161	74 483
	Bredband	110 274	106 920
		342 452	331 587
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 798	77 628
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 344 215	1 233 518

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 513	0
	Tele- och datakommunikation	139	139
	Juridiska åtgärder	0	42 810
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Föreningskostnader	8 944	4 763
	Fritids- och trivselkostnader	67	0
	Förvaltningsarvode	72 148	69 970
	Administration	25 222	9 007
	Korttidsinventarier	0	30 825
	Konsultarvode	0	10 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	11 510
		116 928	179 929

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 500	60 600
	Löner	23 360	0
	Sociala kostnader	24 102	15 125
		128 962	75 725

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	45 591	45 591
	Förbättringar	1 723	0
	Maskiner	8 060	0
		55 375	45 591

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 039 424	3 039 424
	Utgående anskaffningsvärde	3 039 424	3 039 424
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 001 174	-1 955 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 314	-45 591
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 048 488	-2 001 174
	Planenligt restvärde vid årets slut	990 936	1 038 251
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 894 000	19 281 000
	Taxeringsvärde mark	15 750 000	9 662 000
		37 644 000	28 943 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	28 400 000
	Lokaler	644 000	543 000
		37 644 000	28 943 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	204 873	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	204 873	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 060	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 060	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	196 813	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	443 759	443 759
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	443 759	443 759
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-443 759	-443 759
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-443 759	-443 759
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats	1 000	1 000	
		1 000	1 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Kundfordringar	16 499	16 499	
	Skattekonto	54 094	1 184	
	Skattefordran	0	48 410	
	Klientmedel hos SBC	2 008 523	1 723 592	
	Fordringar	28 558	0	
		2 107 674	1 789 685	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 767 154	1 620 904	
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-133 750	
	Vid årets slut	2 047 154	1 767 154	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,650 %	945 000	1 125 000	2020-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut	945 000	1 125 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000	
		765 000	945 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 308 500	2 308 500
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 599	3 094
	Avgifter och hyror	179 487	175 890
		182 086	178 984

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under det kommande året planerar styrelsen att inventera elen i fastigheten och påbörja byte/renovering av det som behövs, eventuellt också i lägenheterna (detta kommer tas upp på årsstämman).

Skicket på marktrappan mellan 5B och 7A har gradvis försämrats. Vi planerar att lägga om den grundligt så den i framtiden inte får lika stora problem med sättningar.

Fastigheten har problem med att fukt från marken tränger sig in i fasaden på baksidan av huset. Vi ämnar åtgärda detta genom att lägga makadam intill fasaden.

Det är även dags för energideklaration vilket ska göras vart tionde år. Detta är enbart administrativt och kommer inte påverka medlemmarna.

I övrigt kommer vi genomföra andra mindre åtgärder ur underhållsplanen och fortsätta eftersträva en god kommunikation med föreningens medlemmar. Detta kommer främst ske genom uppdateringar på hemsidan och tillfällen liknande de vi haft senaste året där det är möjligt att träffa styrelsen för att medlemmarna ska kunna ställa frågor och ge förslag angående styrelsens arbete.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21/4 2020



Olle Loeb
Ordförande



Sven-Göran Fransén
Sekreterare



Sebastian Gröhn
Kassör



Hans Haagensen
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Angela Backman
Intern revisor



Giorgi Liviano
Intern revisor

GÖTEBORG 11/5-20

Bostadsrättföreningen Råkostjärnet nr 1.

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat föreningens räkenskaper och funnit allt utan anmärkning.
Styrelsen har under det gångna året utfört det den föregående stämman beslutade om.

Vi föreslår ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisor:
Angela Backman.

Revisor:
Giorgi Liviano

Angela Backman

Giorgi Liviano

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