

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 Titteridammshöjden

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 1990 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Kent Erne Elof Hägg	Ledamot
Andrzej Mieczyslaw Jarzabek	Ledamot
Hans Bertil Nyström	Ledamot
Leif Thomas Ramstedt	Ledamot
Ingemar Paul Sandström	Ledamot

Berit Margareta Borggren	Suppleant
Sose Najaryan	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Karin Eriksson	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Anders Bendej
Fryad Faraj
Hagen Trost

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Angered 110:1	1982	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

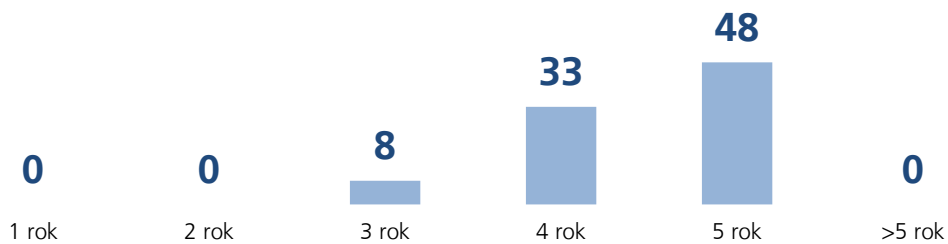
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 89 småhus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 479 m², varav 10 479 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Sockelplåtar har bytts på ett antal hus	2019	
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts	2019	
Byte av taktegel, stosar och plåtar på ett hus	2019	
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2018	
Renovering av flera entretak, D-husen.	2018	
Byte av samtliga köksfläktar	2018	
Asfaltering av vägar och P-platser i området har utförts	2017	
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.	2016	
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2015	
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.	2014	
Gemensamhets garage samt kvartersgård har renoverats	2014	
Fasadrenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.	2013	
Taknockar har renoverats.	2013	
Nya fjärrvärmepannor har installerats i samtliga hus.	2013	
Samtliga garageportar har bytts ut.	2013	
Översyn av ventilationssystem samt byte av samtliga värmeväxlare	2012	
Masonitskivor på samtliga vindar har inspekterats och erforderliga åtgärder har utförts	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hänggrännor	2020	Pågår till 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

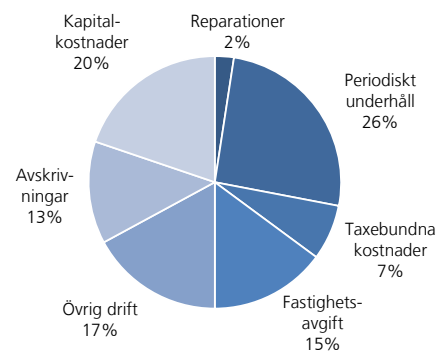
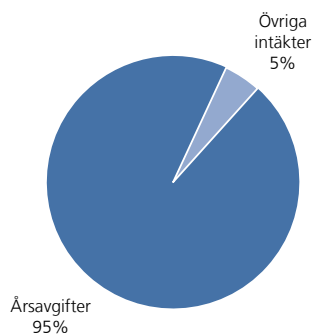
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 794 892	1 917 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 788 243	5 020 933
Finansiella intäkter	269	382
Ökning av kortfristiga skulder	0	111 604
	4 788 512	5 132 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 170 579	4 001 608
Finansiella kostnader	932 785	937 967
Ökning av kortfristiga fordringar	98 774	19 574
Minskning av långfristiga skulder	296 000	296 000
Minskning av kortfristiga skulder	33 271	0
	4 531 409	5 255 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 051 995	1 794 892
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 103	-122 230

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor har utförts på ett hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	435	435	435	435
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 130	4 159	4 187	4 216
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	90	98	99
Soliditet (%)	8	8	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	-537	-451	450
Nettoomsättning (tkr)	4 775	4 776	4 757	4 759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 479 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 031 194	0	0	1 031 194
Fond för yttre underhåll	1 452 630	302 649	-2 032 207	3 182 188
S:a bundet eget kapital	2 483 824	302 649	-2 032 207	4 213 382
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 431 514	-302 649	1 495 588	238 575
Årets resultat	66 789	66 789	536 619	-536 619
S:a fritt eget kapital	1 498 304	-235 860	2 032 207	-298 044
S:a eget kapital	3 982 128	66 789	0	3 915 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 734 163
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-302 649</u>
summa balanserat resultat	1 498 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 498 303</u>
----------------------------------	-------------------------

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	4 775 122	4 775 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 121	245 070
Summa rörelseintäkter		4 788 243	5 020 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 874 441	-3 652 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 988	-224 879
Personalkostnader	Not 6	-125 150	-124 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 359	-618 359
Summa rörelsekostnader		-3 788 938	-4 619 967
RÖRELSERESULTAT		999 305	400 966
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-932 785	-937 967
Summa finansiella poster		-932 516	-937 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 789	-536 619
ÅRETS RESULTAT		66 789	-536 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 886 599	46 504 958
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 886 599	46 504 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 888 599	46 506 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 392	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 916 937	1 598 315
Summa kortfristiga fordringar		1 921 329	1 598 328
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		393 111	360 235
Summa kassa och bank		393 111	360 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 314 440	1 958 563
SUMMA TILLGÅNGAR		48 203 039	48 465 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 194	1 031 194
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 452 630	3 182 188
Summa bundet eget kapital		2 483 824	4 213 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 431 514	238 575
Årets resultat		66 789	-536 619
Summa fritt eget kapital		1 498 304	-298 044
SUMMA EGET KAPITAL		3 982 128	3 915 338
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	42 987 185	43 283 185
Summa långfristiga skulder		42 987 185	43 283 185
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	296 000	296 000
Leverantörsskulder		80 213	107 045
Skatteskulder		319 629	173 388
Övriga skulder		11 988	11 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	525 896	678 576
Summa kortfristiga skulder		1 233 726	1 266 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 203 039	48 465 521

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 anspråktagande 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	100 år	100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Garageport	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 560 573	4 560 573
Kallvattenintäkter	214 488	215 226
Öresutjämning	61	64
	4 775 122	4 775 863

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	226 054
Återbäring försäkringsbolag	12 677	19 016
Övriga intäkter	444	0
	13 121	245 070

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 649	8 531
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 519	39 375
	Snöröjning/sandning	115 700	121 950
	Gemensamma utrymmen	0	3 125
	Gård	3 306	2 428
	Förbrukningsmateriel	927	0
	Fordon	350	0
		164 451	175 409
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 034
	VVS	29 167	13 225
	Värmeanläggning/undercentral	9 701	2 867
	Ventilation	66 256	63 636
	Elinstallationer	0	14 476
	Mark/gård/utemiljö	0	2 350
	Garage/parkering	5 063	0
	Vattenskada	8 000	9 913
		118 187	108 501
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 046 401	935 888
	VVS	20 306	0
	Värmeanläggning	24 588	0
	Ventilation	0	306 260
	Fasad	62 450	648 696
	Mark/gård/utemiljö	56 250	141 363
		1 209 995	2 032 207
	Taxebundna kostnader		
	El	25 543	24 855
	Vatten	256 110	237 732
	Grovsopor	51 297	50 652
		332 950	313 239
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	142 051	136 592
	Kabel-TV	204 438	203 388
		346 489	339 980
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	702 369	683 172
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 874 441	3 652 508
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 488	2 902
	Juridiska åtgärder	0	8 359
	Revisionsarvode extern revisor	19 125	18 625
	Föreningskostnader	5 079	3 063
	Styrelseomkostnader	6 216	1 674
	Fritids- och trivselkostnader	2 009	2 601
	Förvaltningsarvode	111 416	108 003
	Administration	6 436	4 829
	Konsultarvode	11 069	67 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
		170 988	224 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	25 150	24 221
		125 150	124 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	404 000	404 000
	Förbättringar	214 359	214 359
		618 359	618 359
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 828 447	55 828 447
	Utgående anskaffningsvärde	55 828 447	55 828 447
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 323 489	-8 705 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-618 359	-618 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 941 848	-9 323 489
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 886 599	46 504 958
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 217 640	12 217 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 801 000	70 801 000
	Taxeringsvärde mark	30 082 000	30 082 000
		100 883 000	100 883 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 883 000	100 883 000
		100 883 000	100 883 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 990	4 990
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 990	4 990
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 990	-4 990
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 990	-4 990
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 000	10 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 000	10 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 000	-10 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	156 019	28 975
	Klientmedel hos SBC	1 658 884	1 434 657
	Fordringar	0	26 111
	Fordringar kreditfakturor	0	21
	Vattenavräkning	102 034	108 551
		1 916 937	1 598 315

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 182 188	4 275 898
	Reservering enligt stadgar	302 649	302 649
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 032 207	-1 396 359
	Vid årets slut	1 452 630	3 182 188

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,490 %	173 185	273 185	2021-09-21
	SBAB	2,600 %	9 918 000	10 032 000	2027-01-21
	Handelsbanken	3,720 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	11 160 000	11 202 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	10 032 000	10 072 000	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 283 185	43 579 185	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-296 000	-296 000	
			42 987 185	43 283 185	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 803 185 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 383 000	52 383 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 994	21 994
	Ränta	83 178	83 213
	Avgifter och hyror	350 724	351 238
	Byggnad	0	152 131
		525 896	678 576

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor kommer att ske på samtliga hus.

Styrelsens underskrifter

ANGERED den 3/2 2020



Kent Erne Elof Hägg
Ledamot



Andrzej Mieczyslaw Jarzabek
Ledamot



Hans Bertil Nyström
Ledamot

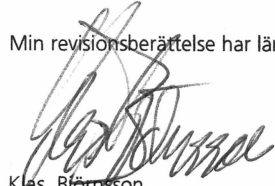


Leif Thomas Ramstedt
Ledamot



Ingemar Paul Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden
Org.nr. 716408-6717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Titteridamshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 försummelse 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 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 6 mars 2020



Klas Björnsen
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 788 000	4 560 573	4 561 000
Kallvattenintäkter	208 000	214 488	204 000
Öresutjämning	0	61	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 677	0
Övriga intäkter	0	444	0
	4 996 000	4 788 243	4 765 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-13 649	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-30 519	0
Snöröjning/sandning	-115 000	-115 700	-115 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-2 000
Gård	-69 000	-3 306	-97 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-927	-5 000
Fordon	0	-350	0
	-212 000	-164 451	-220 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-298 000	0	-700 000
VVS	0	-29 167	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 701	0
Ventilation	0	-66 256	0
Garage/parkering	0	-5 063	0
Vattenskada	0	-8 000	0
	-298 000	-118 187	-700 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 500 000	-1 046 401	0
VVS	0	-20 306	0
Värmeanläggning	0	-24 588	0
Fasad	0	-62 450	0
Mark/gård/utemiljö	0	-56 250	0
	-15 500 000	-1 209 995	0
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-25 543	-22 000
Vatten	-238 000	-256 110	-254 000
Grovsopor	-53 000	-51 297	-60 000
	-317 000	-332 950	-336 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-143 000	-142 051	-132 000
Kabel-TV	-212 000	-204 438	-210 000
	-355 000	-346 489	-342 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-716 450	-702 369	-530 000
	-716 450	-702 369	-530 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 488	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 125	-18 000
Föreningskostnader	-4 000	-5 079	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-6 216	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 009	-3 000
Förvaltningsarvode	-114 000	-111 416	-109 000
Administration	-126 000	-6 436	-5 000
Konsultarvode	0	-11 069	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 150	-6 000
	-281 000	-170 988	-168 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-25 150	-31 000
	-131 000	-125 150	-131 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-405 000	-404 000	-404 000
Förbättringar	-215 000	-214 359	-214 000
	-620 000	-618 359	-618 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-18 430 450	-3 788 938	-3 045 000
RÖRELSERESULTAT	-13 434 450	999 305	1 720 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	269	0
Låneräntor	-1 100 000	-932 651	-938 000
Övriga räntekostnader	0	-134	0
	-1 100 000	-932 516	-938 000
RESULTAT	-14 534 450	66 789	782 000

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