





# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Prästhuset

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 2030.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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

Kurt Tage Tomas Estling	Ordförande
Ingrid Katarina Klevell	Ledamot
Rolf Kenneth Odéus	Ledamot
Eva Ingela Turesson	Ledamot

Bo Petter Ivarsson	Suppleant
Anna Katarina Sandelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jarl Hilmersson	Ordinarie Intern
Anita Wiger	Suppleant Intern

### Valberedning

Tomas Estling  
Anita Wiger

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 2:10	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

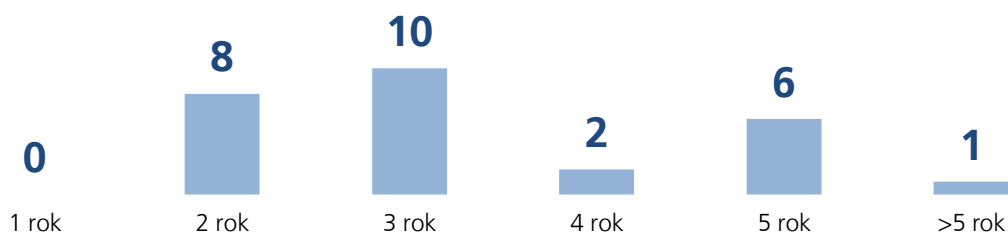
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 372 m<sup>2</sup>, varav 3 036 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 336 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	50 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Café	130 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Bageri	51 m <sup>2</sup>	2020-05-31
Skomakare	106 m <sup>2</sup>	2020-05-31
Telenor	0 m <sup>2</sup>	2021-03-31



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-02-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rensning av ventilationskanaler. Byte av 7 takfläktar.	2019	
lordningsställande av skyddsrum Byte av samtliga tre dörrar med ovanfönster Bar Normal	2019	Har pågått under januari 2020.
Fortsatt renovering av källare. Målarbete innergård plåtdetaljer. Rengöring fasader innergård. Målning av vindsvåningar Prinsgatan 5. Rengöring och målning av soprum.	2019 2018	
Lagning och målning av takplåt hisschakt	2018	
Renovering av källare, fuktskador och ny puts	2018	
Renovering av värmesystem. Byte av tryckkärl.	2018	
Byte av branddörrar till källarvåningen och pannrum. Högsta brandklass. Tre dörrar.	2018	
Utredningar av hissarnas status. Accepterad offert från Kone.	2018	
Ventilationsarbete inklusive OVK och byte av takfläkt Nordhemsgatan.	2018	
Översyn av fuktproblem i källare	2017	
Åtgärder av samtliga icke godkända rökkanaler	2017	
Ljudisolering tak Bar Normal	2017	
Rengöring och underhåll av balkonger	2017	
Målning av fönster, balkongdörrar, port, alla dörrar till lokaler och hiss- schakt	2016 - 2017	
Omlackering av entrédörrar	2016	
Provtryckning av husets samtliga rökkanaler	2016 - 2017	
Tillsammans med Anticimex och grannfastighetsägare vidtagit åtgärder mot ett stort råttproblem.	2016 - 2017	
Undersökning av ventilationsystem. Reparation av läckage i vattensystem	2016 - 2017 2015	
Underhållsarbete tvättstuga och isolering av kondensrör	2015 - 2016	
Spolning och filmning av avloppsstammar	2015	
Ombyggnation i lokal och anpassning för tvättmöjligheter	2015	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Utredning och eventuellt omläggning tätskikt innergård	2019
Hissbyte alternativt hissrenovering Prinsgatan 5	2020
Hissrenovering Prinsgatan 3	2021
Renovering av ytterdörrar och trösklar. Elinstallationer för ny belysning.	2021
Renovering - målning av trapphus.	2022

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC

#### **Övrig information**

Två städdagar per år med samkväm.

Genomförd förnyelse av innergården med prydnadsväxter.

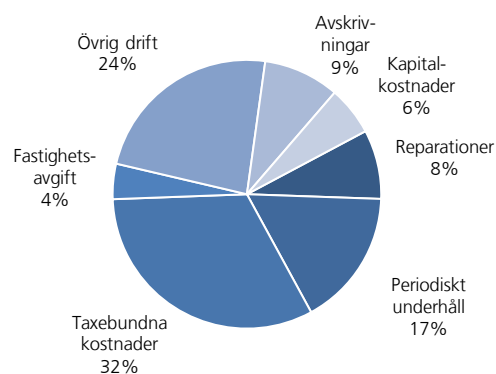
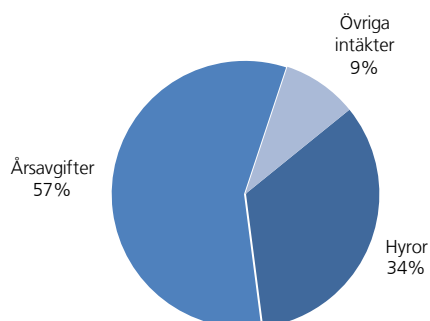
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna under 2020 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>565 435</b>	<b>762 774</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 968 116	1 911 257
Finansiella intäkter	11	71
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 270
Ökning av kortfristiga skulder	75 014	107 806
	<b>2 043 141</b>	<b>2 024 404</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 757 058	1 991 334
Finansiella kostnader	120 589	110 409
Ökning av kortfristiga fordringar	2 376	0
Minskning av långfristiga skulder	240 000	120 000
	<b>2 120 023</b>	<b>2 221 743</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>488 553</b>	<b>565 435</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-76 882</b>	<b>-197 339</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Styrelsen har under räkenskapsåret genomfört renoveringar enligt upprättad underhållsplan och övrigt underhållsarbete.

Rensning av ventilationskanaler. Byte av sju takfläktar och injustering av dessa.

lordningsställande och myndighetsgodkännande av skyddsrum.

Utbyte av samtliga tre dörrpartier med ovanfönster hos Bar Normal. Utåtgående dörrar enligt myndighetskrav.

Fortsatt renovering av källare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	371	371	371	371
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 979	1 898	1 863	1 721
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 064	4 143	4 183	4 222
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	106	95	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	42	40	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	36	33	31	27
Soliditet (%)	16	16	18	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	-381	-503	-1 192
Nettoomsättning (tkr)	1 886	1 859	1 865	1 871

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 036 m<sup>2</sup> bostäder och 336 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	529 903	0	0	529 903
Upplåtelseavgifter	955 456	0	0	955 456
Fond för yttre underhåll	334 303	282 510	-711 121	762 914
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 819 662</b>	<b>282 510</b>	<b>-711 121</b>	<b>2 248 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	682 718	-282 510	330 332	634 896
Årets resultat	-99 895	-99 895	380 789	-380 789
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>582 823</b>	<b>-382 405</b>	<b>711 121</b>	<b>254 107</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 402 485</b>	<b>-99 895</b>	<b>0</b>	<b>2 502 380</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-99 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	965 229
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-282 510</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>582 824</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>334 303</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>917 127</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 885 916	1 858 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 200	52 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 968 116</b>	<b>1 911 257</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 599 192	-1 779 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 795	-160 263
Personalkostnader	Not 6	-22 072	-51 381
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 375	-190 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 947 433</b>	<b>-2 181 709</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>20 683</b>	<b>-270 452</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 589	-110 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 578</b>	<b>-110 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-99 895</b>	<b>-380 789</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-99 895</b>	<b>-380 789</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	14 828 454	15 018 829
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 828 454</b>	<b>15 018 829</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 828 454</b>	<b>15 018 829</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	565 218	636 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>565 218</b>	<b>636 361</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	3 362
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>3 362</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>565 218</b>	<b>639 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 393 672</b>	<b>15 658 552</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 485 359	1 485 359
Fond för yttre underhåll	Not 10	334 303	762 914
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 819 662</b>	<b>2 248 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		682 718	634 896
Årets resultat		-99 895	-380 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>582 823</b>	<b>254 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 402 485</b>	<b>2 502 380</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 098 301	9 458 301
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 098 301</b>	<b>9 458 301</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 240 000	3 120 000
Leverantörsskulder		217 742	176 249
Skatteskulder		162 868	147 384
Övriga skulder		91 115	84 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	181 160	169 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 892 885</b>	<b>3 697 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 393 672</b>	<b>15 658 552</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 124 864	1 124 864
Hyror lokaler	664 883	637 748
Bredbandsintäkter	93 960	93 960
Vattenintäkter	2 200	2 200
Öresutjämning	9	11
	<b>1 885 916</b>	<b>1 858 782</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	82 200	58 400
Återbäring försäkringsbolag	0	-5 925
	<b>82 200</b>	<b>52 475</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 021
	Städning entreprenad	32 858	31 245
	Städning enligt beställning	10 750	0
	Sotning	10 925	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 719
	Hissbesiktning	2 975	7 935
	Gemensamma utrymmen	112	16 053
	Gård	25 945	862
	Serviceavtal	0	8 974
	Förbrukningsmateriel	19 981	2 005
	Teleport/hissanläggning	10 144	0
	Brandskydd	25 144	0
		<b>138 834</b>	<b>105 814</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	58 625	0
	Tvättstuga	3 734	3 574
	Lås	5 752	5 651
	VVS	3 037	6 603
	Ventilation	72 082	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 404	27 414
	Hiss	15 137	14 768
	Tak	0	7 150
	Fasad	0	17 340
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 331
		<b>170 771</b>	<b>85 831</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	202 141
	Gemensamma utrymmen	164 736	0
	Källare	0	146 238
	Entré/trapphus	0	45 360
	Värmeanläggning	0	88 207
	Ventilation	176 715	159 319
	Mark/gård/utemiljö	0	69 856
		<b>341 451</b>	<b>711 121</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 230	54 428
	Värme	334 383	358 990
	Vatten	163 368	141 180
	Sophämtning/renhållning	111 268	74 335
	Grovsopor	6 891	4 851
		<b>669 140</b>	<b>633 784</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 881	55 192
	Kabel-TV	114 380	113 960
	Bredband	12 856	0
		<b>190 117</b>	<b>169 152</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>88 879</b>	<b>73 989</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 599 192</b>	<b>1 779 691</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 306	613
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 672
	Juridiska åtgärder	21 484	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	1 544	13 384
	Styrelseomkostnader	2 915	2 235
	Fritids- och trivselkostnader	5 568	53 064
	Förvaltningsarvode	48 600	47 104
	Administration	22 529	5 271
	Korttidsinventarier	7 434	3 669
	Konsultarvode	13 713	25 000
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>135 795</b>	<b>160 263</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	2 000	0
	Löner	17 250	43 740
	Kostnadsersättningar	126	648
	Sociala kostnader	2 696	6 993
		<b>22 072</b>	<b>51 381</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	190 375	190 375
		<b>190 375</b>	<b>190 375</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 343 702	20 343 702
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 343 702</b>	<b>20 343 702</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 324 873	-5 134 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 375	-190 375
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 515 248</b>	<b>-5 324 873</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 828 454</b>	<b>15 018 829</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 306 240	1 306 240
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 574 000	35 865 000
	Taxeringsvärde mark	53 596 000	37 924 000
		<b>94 170 000</b>	<b>73 789 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 000 000	70 000 000
	Lokaler	5 170 000	3 789 000
		<b>94 170 000</b>	<b>73 789 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	74 806	74 289
	Klientmedel hos SBC	488 553	562 072
	Fordringar kreditfakturor	1 859	0
		<b>565 218</b>	<b>636 361</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	762 914	1 374 385
	Reservering enligt stadgar	282 510	221 367
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-711 121	-832 838
	<b>Vid årets slut</b>	<b>334 303</b>	<b>762 914</b>



<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Nordea	0,767 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-04
Nordea	1,800 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-18
Nordea	0,848 %	6 338 301	6 578 301	2021-12-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 338 301</b>	<b>12 578 301</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 240 000	-3 120 000	
		<b>6 098 301</b>	<b>9 458 301</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 138 301 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	19 206 000	19 206 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	17 000	15 000
Sociala avgifter	5 341	4 713
Ränta	11 170	9 269
Avgifter och hyror	147 649	140 291
	<b>181 160</b>	<b>169 273</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt arbete med fastighetens ventilation. Fyra st rökgasfläktar behöver bytas. En takfläkt nr 6 är underdimensionerad och har orsakat driftsstopp, bl.a. strömavbrott. Bytes.
	Planering för renovering alternativt byte av hiss Prinsgatan 5.
	Fortsatt arbete för ökad brandsäkerhet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

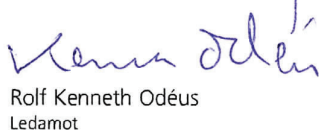
GÖTEBORG den 13/5 2020



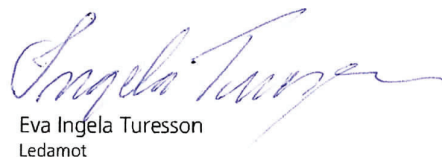
Kurt Tage Tomas Estling  
Ordförande



Ingrid Katarina Klevell  
Ledamot



Rolf Kenneth Odéus  
Ledamot



Eva Ingela Turesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Jarl Hilmersson  
Intern revisor

## REVISIONBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prästhuset

Org nr 716408-7434

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Prästhuset för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020 - 05 - 25



Jarl Hilmersson

Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 208 000	1 124 864	1 124 000
Hyror lokaler	676 000	664 883	641 578
Bredbandsintäkter	93 000	93 960	93 000
Vattenintäkter	0	2 200	95 000
Öresutjämning	0	9	0
Fakturerade kostnader	0	82 200	0
Återbäring försäkringsbolag	5	0	6 000
	<b>1 977 005</b>	<b>1 968 116</b>	<b>1 959 578</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-9 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-71 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Städning entreprenad	-33 000	-32 858	-32 000
Städning enligt beställning	0	-10 750	0
Sotning	0	-10 925	-15 000
Hissbesiktning	-9 000	-2 975	-10 000
Myndighetstillsyn	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-112	0
Gård	-2 000	-25 945	-20 000
Serviceavtal	-10 000	0	-25 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-19 981	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-10 144	0
Brandskydd	0	-25 144	0
	<b>-150 000</b>	<b>-138 834</b>	<b>-128 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-94 000
Lokaler	0	-58 625	0
Tvättstuga	-5 000	-3 734	-5 000
Lås	-5 000	-5 752	-5 000
VVS	0	-3 037	0
Ventilation	-25 000	-72 082	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-12 404	0
Hiss	-15 000	-15 137	0
Skador/klotter/skadegörelse	-25 000	0	-50 000
	<b>-135 000</b>	<b>-170 771</b>	<b>-154 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-164 736	0
Källare	-100 000	0	0
Ventilation	-25 000	-176 715	-230 000
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
	<b>-150 000</b>	<b>-341 451</b>	<b>-330 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-57 000	-53 230	-58 000
Värme	-350 000	-334 383	-265 000
Vatten	-100 000	-163 368	-150 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-111 268	-75 000
Grovsopor	-6 000	-6 891	-5 000
	<b>-623 000</b>	<b>-669 140</b>	<b>-553 000</b>

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-63 000	-62 881	-51 000
Kabel-TV	-119 000	-114 380	-119 000
Bredband	-13 000	-12 856	0
	<b>-195 000</b>	<b>-190 117</b>	<b>-170 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 903	-88 879	-75 000
	<b>-88 903</b>	<b>-88 879</b>	<b>-75 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 306	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-21 484	0
Inkassering avgift/hyra	-20 000	-425	0
Föreningskostnader	-14 000	-1 544	-16 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 915	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-5 568	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 600	-46 000
Administration	-6 000	-22 529	-5 000
Korttidsinventarier	-9 000	-7 434	0
Konsultarvode	0	-13 713	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	<b>-125 000</b>	<b>-135 795</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	0	-30 000
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-17 250	0
Lön - övrigt	-1 000	0	-1 000
Styrelsearvode	-18 000	-2 000	-17 000
Bilersättning skattefri	0	-126	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-2 696	-10 000
	<b>-44 000</b>	<b>-22 072</b>	<b>-58 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-291 000	-190 375	-276 000
	<b>-291 000</b>	<b>-190 375</b>	<b>-276 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 801 903</b>	<b>-1 947 433</b>	<b>-1 827 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>175 102</b>	<b>20 683</b>	<b>132 578</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-130 000	-120 502	-130 000
Räntekostnader skattekonto	0	-77	0
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	<b>-130 000</b>	<b>-120 578</b>	<b>-130 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>45 102</b>	<b>-99 895</b>	<b>2 578</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)