

Årsredovisning för  
Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2

---

**Räkenskapsåret 2019**



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2019-04-22. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 2020-04-22



Marcus Fürst

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2, 757200-7727 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 16:1 på Eklandagatan 41-43 i centrala Göteborg. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten byggdes år 1934-1935 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar ovan gatuplan.

Föreningen äger både fastighet och mark.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt, 1 hyreslägenhet samt 3 lokaler. Av lägenheterna är; 27 ensrumslägenheter, 7 tvårumslägenheter och 13 trerumslägenheter.

Omfattande underhåll gjorts på fastigheten. samtliga rörstammar är bytta. Taket är bytt. Föreningen har källsortering av soporna. Två gånger årligen anordnas städdagar då medlemmarna hjälps åt att rensa och städa i fastighet och trädgård.

**2019** byttes en central ventilationsfläkt för att minska ljudet för boende högst upp i huset. Föreningens stadgar uppdaterades för att stämma överens med rådande lagar och regler. Det påbörjades även ett arbete med att se över samt täta alla fönster och balkongdörrar i lägenheterna.

**2018** bytte vi plåtar runt takfönstren, målade skorstenen och installerade en gångstege längs taket. Vi satte upp nya fasadlampor och installerade vämeelement på uteplatsen. I tvättstugan installerades det ytterligare en tvättmaskin och torktumlare. Samtidigt byttes den gamla torktumlaren ut mot en ny.

**2017** installerades ett ljudsystem på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken har fått nya markiser och ny skylt mot höjd hyra. Även pizzerian har fått ett nytt fläktsystem och spjäll som också den finansierats med höjd hyra.

**2016** installerades ett staket längs trappan till gillplatsen, fasaden på framsidan har putsats, tujor har planterats längs den norra tomtgränsen, takstegar kring skorstenarna har monterats och ett nytt ventilationssystem till pizzerian har installerats.

**2015** Byttes pumpen till värmesystemet och tiduret till tvättstugan. Vidare insallerades en Apple TV i gästrummet.

**2014** Byggdes mangelrummet om till ett gästrum för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar när gäster kommer på besök. Vidare gjordes en omfattande renovering av trädgården med nya murar, utjämning av markytan, ny plattläggning, ny grillplats och grindar vid gatan för att förhindra obehöriga att komma in i trädgården.

**2013** renoverades ytterdörrarna och trapphuset polerades upp. Vidare har fler torkfläktar installerats i torkrummet.

**2012** målades balkongerna, ljudisolering sattes in i festlokalen, tvättstugan fick ny bänk i rostfritt stål samt en slang att spola golvet med och 100 Mbs bredband installerades i samtliga lägenheter och lokaler mot en avgiftshöjning på 100 SEK.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 724 000	1 663 000	1 729 000	1 623 000
Resultat efter avskrivningar	18 000	-3 000	36 000	77 000
Resultat efter finansiella poster	-65 000	-72 000	-41 000	-1 000
Balansomslutning	9 359 000	9 880 000	9 838 000	9 744 000
Soliditet	18,7%	18,4%	19,2%	19,8%

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 885	467 427	134 233	1 230 105	-71 541	<b>1 816 109</b>
Uppskrivningsfond, upplösning		-106 044		106 044		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-71 541	71 541	<b>0</b>
Årets resultat					-64 787	<b>-64 787</b>
Belopp vid årets utgång	55 885	361 383	134 233	1 264 608	-64 787	<b>1 751 322</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 264 607
årets förlust	-64 787
	<b>1 199 820</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 199 820
	<b>1 199 820</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	20190101-20191231	20180101-20181231
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 724 228	1 662 632
Övriga rörelseintäkter		300	10 947
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 724 528</b>	<b>1 673 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 267 340	-1 254 920
Personalkostnader	3	-111 707	-102 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 993	-319 555
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 706 040</b>	<b>-1 676 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 488</b>	<b>-3 403</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 275	-68 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 275</b>	<b>-68 139</b>
Resultat efter finansiella poster		-64 787	-71 542
Resultat före skatt		-64 787	-71 542
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 787</b>	<b>-71 542</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 008 253	7 299 714
Inventarier, verktyg och installationer	5,6	699 033	734 565
Summa materiella anläggningstillgångar		7 707 286	8 034 279
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 707 286</b>	<b>8 034 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		258 646	513 396
Övriga fordringar		8 771	18 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 771	156 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 188</b>	<b>687 995</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 217 960	1 157 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 217 960</b>	<b>1 157 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 652 148</b>	<b>1 845 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 359 434</b>	<b>9 879 639</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 885	55 885
Uppskrivningsfond		361 383	467 427
Reservfond		134 233	134 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>551 501</b>	<b>657 545</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 264 607	1 230 105
Årets resultat		-64 787	-71 542
Summa fritt eget kapital		1 199 820	1 158 563
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 751 321</b>	<b>1 816 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 570 000	7 070 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 570 000</b>	<b>7 070 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		40 298	53 944
Skatteskulder		294	0
Övriga skulder		52 209	47 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		945 312	891 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 038 113</b>	<b>993 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 359 434</b>	<b>9 879 639</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

---

**Allmänna upplysningar** Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Anläggningstillgångar** Tillämpade avskrivningstider:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	2,5 %
Installation värmereglering	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

### Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning** Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter avskrivningar** Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

**Balansomslutning** Företagets samlade tillgångar.

**Soliditet (%)** Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Sammanslagning av poster i resultaträkningen

---

	2019	2018
Redovisningstjänster	58 302	52 078
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Vatten och avlopp	76 740	73 436
Bränsle/Fjärrvärme	292 047	369 226
Elavgifter	146 299	158 306
Renhållning och städning	147 084	124 423
Reparation och underhåll av fastighet	212 888	90 521
Fastighetsförsäkringspremier	28 420	27 568
Övriga fastighetskostnader	204 254	266 896
Fastighetsskatt	83 806	74 966
	<b>1 267 340</b>	<b>1 254 920</b>

## Not 3 Medelantalet anställda

---

Föreningen har inga anställda

## Not 4 Byggnader och mark

---

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 188 216	10 188 216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 188 216</b>	<b>10 188 216</b>
Ingående avskrivningar	-2 888 502	-2 597 041
Årets avskrivningar	-291 461	-291 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 179 963</b>	<b>-2 888 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 008 253</b>	<b>7 299 714</b>

## Not 5 Maskiner och inventarier

---

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	184 052	105 105
Inköp		89 250
Försäljningar/utrangeringar	-7 289	-10 303
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 763</b>	<b>184 052</b>
Ingående avskrivningar	-96 288	-105 105
Försäljningar/utrangeringar	7 289	10 303
Årets avskrivningar	-8 924	-1 486
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 923</b>	<b>-96 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 840</b>	<b>87 764</b>

## Not 6 Installationer

---

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	895 564	895 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>895 564</b>	<b>895 564</b>
Ingående avskrivningar	-248 762	-222 154
Årets avskrivningar	-26 608	-26 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-275 370</b>	<b>-248 762</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>620 194</b>	<b>646 802</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

---

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	<b>7 370 000</b>	<b>7 370 000</b>

Göteborg 2020-04-02

---



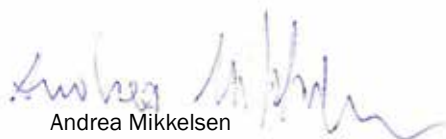
Marcus Fürst  
Ordförande



Fredrik Månsson



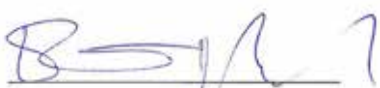
Matilda Wettermark



Andrea Mikkelsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02

---



Berglund Emil  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2  
Org.nr 757200-7727



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 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 revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed 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 fortllöpande 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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.

Berglund Emil  
Auktoriserad revisor