

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mölndals ån

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2004-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-30 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

Philip Molander	Ordförande
David Estehghari	Ledamot
Ulf Stefan Aaron Gudmundsson	Ledamot
Richard Karl-Erik Prahli	Ledamot
Börje Sörensen	Ledamot
Timmy Nils Åkerström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Stefan Gudmundsson                      Ordinarie Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 10:3	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

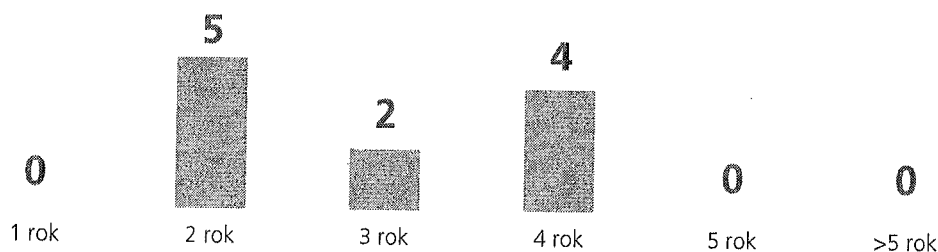
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 913 m<sup>2</sup>, varav 847 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 66 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	30 m <sup>2</sup>	2015-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Källare

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2019	Målning av fönster håller 5-7 år
Rengöring av hängrännor	2019	Hängrännorna rengjordes i samband med fönstermålning.
Genomgång termostater	2018	Inom ramen för underhållsplanen kommer termostater genomgås.
Ordinarie stamspolning	2018	Stammarna spolats och besiktas med intervall om 5-7 år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

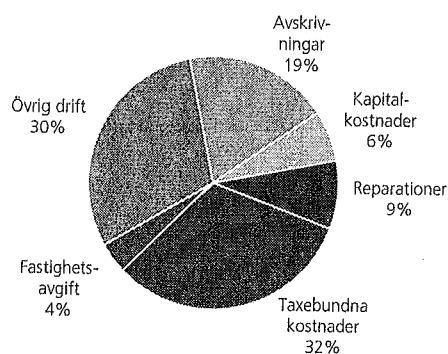
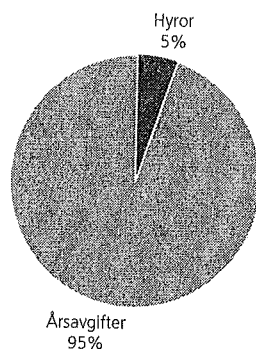
### Föreningens ekonomi

Föreningen omvandlade en hyresrätt till bostadsrätt i januari 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 050 217</b>	<b>1 077 581</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	462 246	486 322
Finansiella intäkter	161	24
Minskning kortfristiga fordringar	3 911	0
Medlemsinsatser	2 435 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	96 088
	<b>2 901 318</b>	<b>582 434</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	344 208	534 054
Finansiella kostnader	30 379	60 546
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 862
Minskning av långfristiga skulder	2 325 652	8 336
Minskning av kortfristiga skulder	91 321	0
	<b>2 791 560</b>	<b>609 799</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 159 975</b>	<b>1 050 217</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>109 758</b>	<b>-27 365</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 1 429 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  
Föreningen omvandlade en hyresrätt till bostadsrätt i januari 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	557	522	576	576
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	791	1 198	1 264
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 568	5 527	6 113	6 836
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	97	98	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	36	31	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	66	80	99
Soliditet (%)	82	62	63	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	-199	41	-52
Nettoomsättning (tkr)	462	486	511	512

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 847 m<sup>2</sup> bostäder och 66 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	10 006 386	2 435 000	0	7 571 386
Upplåtelseavgifter	287 306	0	0	287 306
Fond för yttre underhåll	592 915	45 000	-117 050	664 965
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 886 607</b>	<b>2 480 000</b>	<b>-117 050</b>	<b>8 523 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 203 668	-45 000	-82 393	-1 076 276
Årets resultat	2 282	2 282	199 443	-199 443
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 201 386</b>	<b>-42 718</b>	<b>117 050</b>	<b>-1 275 718</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 685 221</b>	<b>2 437 282</b>	<b>0</b>	<b>7 247 939</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	2 282
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 158 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 201 386</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 201 386</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	462 246	486 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>462 246</b>	<b>486 322</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-248 682	-405 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 526	-128 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-85 538	-91 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-429 746</b>	<b>-625 242</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>32 500</b>	<b>-138 920</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 379	-60 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 218</b>	<b>-60 522</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 282</b>	<b>-199 443</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 282</b>	<b>-199 443</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,12	10 568 863	10 654 401
Maskiner	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 568 863</b>	<b>10 654 401</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 568 863</b>	<b>10 654 401</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 339
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 214 084	1 104 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 214 084</b>	<b>1 108 237</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		13 013	13 013
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 013</b>	<b>13 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 227 097</b>	<b>1 121 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 795 960</b>	<b>11 775 651</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 293 692	7 858 692
Fond för yttre underhåll	Not 10	592 915	664 965
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 886 607</b>	<b>8 523 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 203 668	-1 076 276
Årets resultat		2 282	-199 443
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 201 386</b>	<b>-1 275 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 685 221</b>	<b>7 247 939</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 010 136	4 335 788
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 010 136</b>	<b>4 335 788</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 336	8 336
Leverantörsskulder		17 082	114 174
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		25 725	25 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	49 460	43 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>100 603</b>	<b>191 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 795 960</b>	<b>11 775 651</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 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	2020	2019
Byggnader	125	125
Fastighetsförbättringar	30	30
Standardförbättringar	10	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	437 851	409 996
Hyror bostäder	0	52 230
Hyror parkering	24 400	24 000
Öresutjämning	-5	-4
	<b>462 246</b>	<b>486 222</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	100
	<b>0</b>	<b>100</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	893	0
	Städning entreprenad	10 820	12 073
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 463
	Gård	2 702	10 622
	Förbrukningsmateriel	3 055	275
		<b>17 470</b>	<b>34 432</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	20 925	594
	VVS	15 977	11 456
	Elinstallationer	0	22 429
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 625	0
		<b>40 527</b>	<b>34 479</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	117 050
		<b>0</b>	<b>117 050</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	14 513	16 186
	Värme	82 417	88 990
	Vatten	34 463	33 248
	Sophämtning/renhållning	15 447	29 204
		<b>146 840</b>	<b>167 628</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 988	19 278
	Kabel-TV	3 998	15 706
		<b>25 986</b>	<b>34 984</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>17 859</b>	<b>17 287</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>248 682</b>	<b>405 860</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 839	613
	Hysesförluster	401	0
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	0	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	920
	Förvaltningsarvode	36 888	36 326
	Administration	3 100	1 106
	Korttidsinventarier	0	1 499
	Konsultarvode	48 700	82 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	3 930
		<b>95 526</b>	<b>128 194</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	57 286	57 286
	Förbättringar	28 252	33 902
		<b>85 538</b>	<b>91 188</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 853 210	11 853 210
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 853 210</b>	<b>11 853 210</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 198 809	-1 107 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 538	-91 188
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 284 347</b>	<b>-1 198 809</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 568 863</b>	<b>10 654 401</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 788 408	3 788 408
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 814 000	8 814 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		<b>20 414 000</b>	<b>20 414 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 200 000	20 200 000
	Lokaler	214 000	214 000
		<b>20 414 000</b>	<b>20 414 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 000	51 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-51 000	-51 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 000</b>	<b>-51 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	38 836	38 836
	Skattefordran	28 286	28 858
	Klientmedel hos SBC	1 146 962	1 037 204
		<b>1 214 084</b>	<b>1 104 898</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	664 965	619 965
	Reservering enligt stadgar	45 000	45 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-117 050	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>592 915</b>	<b>664 965</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 433004	1,420 %	0	1 000 000	Löst
	Handelsbanken 590369	1,190 %	1 721 362	1 738 750	2021-03-30
	Handelsbanken 433000	1,200 %	297 110	1 605 374	2021-01-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 018 472</b>	<b>4 344 124</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 336	-8 336	
			<b>2 010 136</b>	<b>4 335 788</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 976 792 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 439 000	8 439 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	872	8 175
	Avgifter och hyror	48 588	35 514
		<b>49 460</b>	<b>43 689</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--------------------------------------

Inga större planerade underhåll under 2021.