

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drotten

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 2017 och 2067.
- 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 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 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

Ulf Möck	Ordförande
Ellen Linnea Österberg	Vice ordförande
Knut Oskar Kardemark	Kassör
Johnny Hansson	Ledamot
Sanna Evelina Åström	Ledamot
Jakob Liliekvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Michael Nilsson	Ordinarie Intern	Intern
-----------------	------------------	--------

##### Valberedning

Annika Johansson	Sammankallande
------------------	----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 29:3	1949	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

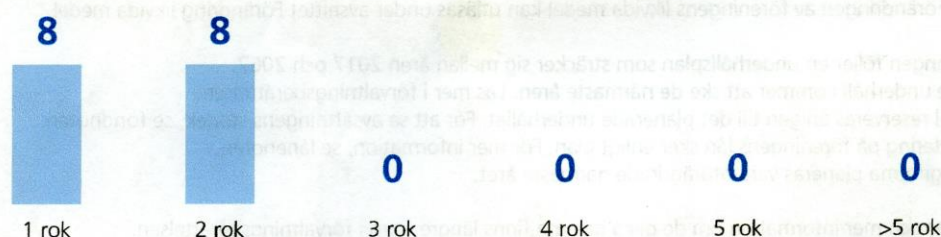
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 768 m<sup>2</sup>, varav 676 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 92 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/förvaring	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Torkrum  
Mangelrum  
Föreningslokal  
Cykelförråd  
Redskapsförråd  
Pergola

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av fastigheten	2020	Genomförd av Rejlers
Besiktning av medlemmars badrum	2020	Projekterad av Rejlers
Byte av armaturer vid portarna	2020	
Byte av kodlås vid portarna	2020	
Energideklaration	2020	
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Ny torktumlare	2019 - 2020	
Byte lås till soprum	1998 - 2018	Gamla låscylindrar bytta dec 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elarbeten	2024	Separat sparande

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

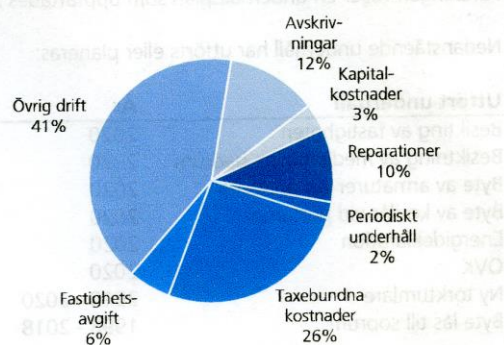
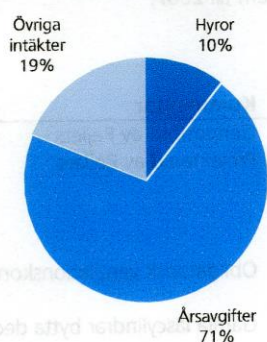
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, med en låg belåningsgrad och förmånliga avtal med bank.

	2020	2019
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>366 190</b>	<b>309 268</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	655 871	584 935
Finansiella intäkter	15	29
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 973
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 866
	<b>655 886</b>	<b>630 803</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	565 405	513 516
Finansiella kostnader	23 530	22 839
Ökning av kortfristiga fordringar	462	0
Minskning av långfristiga skulder	25 000	37 526
Minskning av kortfristiga skulder	52 386	0
	<b>666 783</b>	<b>573 881</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>355 293</b>	<b>366 190</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-10 897</b>	<b>56 922</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

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll - Genomförd och godkänd

Energideklaration

Byte av kodlås vid varje port

Byte av armaturer ovanför varje port.

Besiktning av fastigheten av Rejlers. Besiktningen visade att huset är i gott skick, torrt och med god ventilation.

Besiktning av boendes badrum genomfördes och separata utlåtanden erhöles. Detta som en förebyggande åtgärd mot läckage.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	686	686	679	776
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	391	391	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 967	2 004	2 060	2 163
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	36	24	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	108	94	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	56	52	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	39	41
Soliditet (%)	28	27	28	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	-32	95	-35
Nettoomsättning (tkr)	581	582	547	604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 676 m<sup>2</sup> bostäder och 92 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	514 109	0	0	514 109
Fond för yttre underhåll	109 086	39 303	0	69 783
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>623 195</b>	<b>39 303</b>	<b>0</b>	<b>583 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-68 086	-39 303	-32 015	3 232
Årets resultat	-13 673	-13 673	32 015	-32 015
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-81 759</b>	<b>-52 976</b>	<b>0</b>	<b>-28 783</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>541 436</b>	<b>-13 673</b>	<b>0</b>	<b>555 109</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 673
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 303
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-81 759</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

13 750  
**-68 009**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	580 882	581 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 989	3 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>655 871</b>	<b>584 935</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-486 837	-471 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 573	-42 416
Personalkostnader	Not 6	-4 995	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 624	-80 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-646 029</b>	<b>-594 140</b>

### RÖRELSERESULTAT

**9 842**                      **-9 205**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		15	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 530	-22 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 515</b>	<b>-22 810</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-13 673**                      **-32 015**

### ÅRETS RESULTAT

**-13 673**                      **-32 015**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	1 586 732	1 647 061
Inventarier	Not 9	21 861	42 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 608 593</b>	<b>1 689 217</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 608 593</b>	<b>1 689 217</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	232 949	279 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 949</b>	<b>279 384</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		123 179	87 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>123 179</b>	<b>87 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>356 127</b>	<b>366 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 964 720</b>	<b>2 055 779</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		514 109	514 109
Fond för yttre underhåll	Not 11	109 086	69 783
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>623 195</b>	<b>583 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-68 086	3 232
Årets resultat		-13 673	-32 015
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-81 759</b>	<b>-28 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>541 436</b>	<b>555 109</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	117 900	707 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 900</b>	<b>707 332</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 211 980	647 548
Leverantörsskulder		34 636	95 364
Skatteskulder		4 812	3 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	53 956	46 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 305 384</b>	<b>793 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 964 720</b>	<b>2 055 779</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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	463 824	463 824
Hyror lokaler	36 000	36 000
Hyror parkering	16 750	15 600
Hyror garage	16 500	14 800
Bredbandsintäkter	47 808	47 808
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 486
Öresutjämning	0	-3
	<b>580 882</b>	<b>581 515</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	68 215	0
Återbäring försäkringsbolag	2 815	2 506
Övriga intäkter	3 959	914
	<b>74 989</b>	<b>3 420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 500	0
	Gemensamma utrymmen	145	0
	Gård	2 934	1 539
	Förbrukningsmateriel	0	1 384
	Fordon	1 003	1 379
		<b>24 582</b>	<b>4 302</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	19 199
	Lås	5 267	0
	VVS	4 800	0
	Elinstallationer	0	3 850
	Vattenskada	55 518	66 250
		<b>65 585</b>	<b>89 299</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	9 375	0
	VVS	4 375	0
		<b>13 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 689	27 582
	Värme	84 882	82 691
	Vatten	46 888	43 290
	Sophämtning/renhållning	9 733	9 221
	Grovsopor	2 674	5 583
		<b>171 867</b>	<b>168 367</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 302	27 468
	Tomträttsavgäld	96 524	96 524
	Kabel-TV	48 353	48 098
		<b>173 179</b>	<b>172 090</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 874</b>	<b>37 042</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>486 837</b>	<b>471 100</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	1 225
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	0	566
	Fritids- och trivselkostnader	1 095	0
	Förvaltningsarvode	36 120	35 560
	Administration	2 057	4 640
	Konsultarvode	33 250	0
		<b>73 573</b>	<b>42 416</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	4 995	0
		<b>4 995</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	28 440	28 440
	Förbättringar	28 148	28 148
	Markanläggning	3 741	3 741
	Inventarier	20 295	20 295
		<b>80 624</b>	<b>80 624</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 147 242	2 147 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 147 242</b>	<b>2 147 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-500 181	-439 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 329	-60 329
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-560 510</b>	<b>-500 181</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 586 732</b>	<b>1 647 061</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 749 000	5 749 000
	Taxeringsvärde mark	7 352 000	7 352 000
		<b>13 101 000</b>	<b>13 101 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 600 000	11 600 000
	Lokaler	1 501 000	1 501 000
		<b>13 101 000</b>	<b>13 101 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	101 476	101 476		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 476</b>	<b>101 476</b>		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-59 320	-39 025		
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 295	-20 295		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-79 615</b>	<b>-59 320</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>21 861</b>	<b>42 156</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Skattekonto	834	372		
	Klientmedel hos SBC	232 115	279 012		
		<b>232 949</b>	<b>279 384</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Vid årets början	69 783	30 480		
	Reservering enligt stadgar	39 303	39 303		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>109 086</b>	<b>69 783</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,210 %	580 000	580 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,510 %	138 443	139 927	2021-02-01
	Handelsbanken	1,760 %	300 000	300 000	2021-01-20
	Handelsbanken	1,760 %	58 844	66 272	2021-03-09
	Handelsbanken	1,760 %	20 429	20 429	2021-03-08
	Handelsbanken	1,760 %	104 832	111 488	2021-03-04
	Handelsbanken	4,440 %	127 332	136 764	2022-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 329 880</b>	<b>1 354 880</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 211 980	-647 548	
			<b>117 900</b>	<b>707 332</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 204 880 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 855 600	1 855 600

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	9 990	4 995
	Ränta	2 046	1 890
	Avgifter och hyror	41 920	40 027
		<b>53 956</b>	<b>46 912</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I enlighet med föreningens underhållsplan planerar vi för ett byte av stigarna (elmatningen) i fastigheten. Detta är något vi sparar särskilt till.

Styrelsen har kontaktat Fastighetskontoret på Göteborgs stad för att undersöka möjligheten att köpa fastigheten, och på så vis slippa betala arrende.

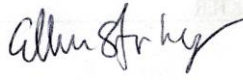
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 8 2021



Ulf Möck  
Ordförande




Ellen Linnea Österberg  
Vice ordförande



Knut Oskar Kardemark  
Kassör



Johnny Hansson  
Ledamot



Sanna Evelina Åström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 6 2021



Michael Nilsson  
Intern revisor