

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderläge 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 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

Pierre Christian Erland B Sellberg	Ordförande
Hannah Josephine Almqvist	Ledamot
Jakob Almqvist	Ledamot
Maria Andersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mari Velcic	Ordinarie Extern	lekmannarevisor
-------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 72:1	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

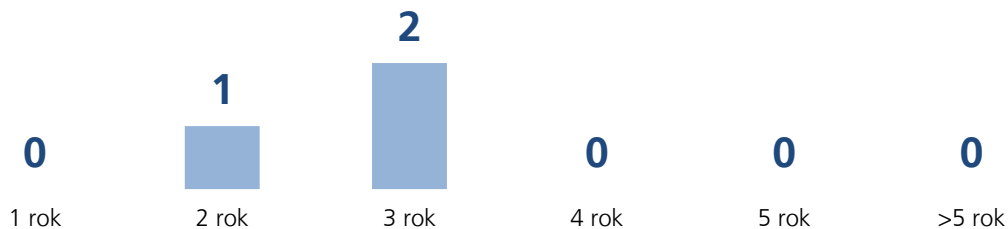
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 245 m², varav 245 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Pannrum
Förråd
Trädgård
Parkering
Garage
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ett nytt element i lägenhet 2	2021	
Installation av vattenutkastare.	2021	
Nya garagedörrar	2020	
Relining i delar av huset	2020	
Installation av 3-fasuttag i källare inför relining.	2020	
Ny vägglampa garage yttervägg med rörelsevakt. samt Vägguttag	2020	
Plantering av ny häck	2019	
stamspolning av rör	2019	
Fiberindragning	2018	
Galler till källarfönstrena	2017	
Ny bakdörr på fastigheten	2017	
Åtgärdat balkonger samt puts fasad	2016	
Plattläggning	2014	
Dränering	2013	
Borrat nytt hål för bergvärme	2012	
Nytt tak	2011	
Nytt staket runt trädgården	2011	
Nya elmätare	2011	
Nya el-centraler	2011	
All el genomgången och gamla elkablar utbytta	2011	
Nya takfönster	2011	
Nya Vindskivor	2011	
Ny plåt runt skorsten	2011	
Byte av fönster	2011	till 3-glas
Rörelsesensorer i gemensamma utrymmen	2011	
Parkering iordninggjord	2011	
Två nya torktumlare	2011	
Ny utrymningsstege från vinden	2011	
Hus och garage nymålat	2011	
Trappuppgång renoverad	2011	
Källaren nymålad	2011	
Fasad putsrenoverad	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla om nedre del av trapphus	2022	Utförs av medlemmarna
Demonetering av oljetank i pannrumm	2022	Tanken ej i bruk och blockerar tillgång till källarfönster i pannrum.
OVK-besiktning	2022	Funktionskontroll av ventilationssystemet görs var 6 år.
Avlägsna trasigt staket	2022	Åtgärden kommer inte att belasta föreningen ekonomi
Renovering av källarfönster	2023	
Byte av bergvärmepump	2026	Bergvärmepumpen behöver kontinuerligt kontrolleras då den bli med åren.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

Mari Velcic vald som extren revisor.

Föreningens ekonomi

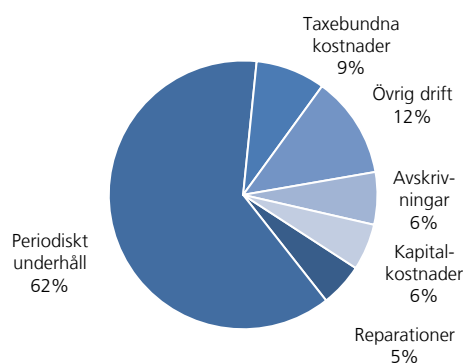
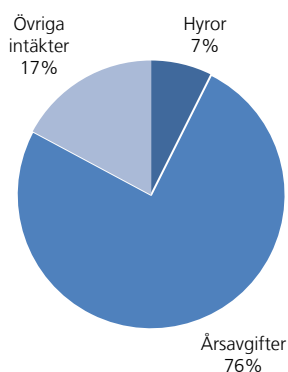
Nytt lån på 338.000kr hos SEB för att bekosta Relining av utgående avlopp togs under 2021. Årsavgiften höjs 2022 med 7,44% för att täcka upp ökat elpris, ränteförändring och löpande underhåll.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 7,44 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	115 302	89 381
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	204 588	169 944
Finansiella intäkter	12	0
Minskning kortfristiga fordringar	9 747	0
Ökning av långfristiga skulder	338 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 187
	552 597	227 131
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	483 202	163 825
Finansiella kostnader	30 314	27 629
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 756
Minskning av kortfristiga skulder	51 268	0
	564 784	201 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	103 115	115 302
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-12 187	25 921

*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 1 459 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 fick en återbetalning för flertalet felaktigt debiterade elräkningar avsedda till en annan förening som också förvaltas av SBC.

Relinigen av utgående avlopp slutfördes under vintern 2020 och betalades våren 2021 med nytt lån.

På tomten har det avlägsnats tre träd och två stubbar frästes bort. Ytterligare mindre träd fälldes som skymde viss del av sikten för en av parkeringarnas utfart.

Garaget har organiserats med förvaringshyllor.

Vi har sått gräs och planterat nya rabatter.

Lägenhet 2 erhöles ett nytt element.

En energideklaration genomfördes hösten 2021 och energiförbrukningen uppmättes betyg D. Nybyggnadskravet är C.

Bergvärmepumpen har servats utan anmärkning men den börjar bli med åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 3 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 728	7 347	7 347	7 347
Elkostnad/m ² totalyta	103	57	131	74
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	21	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	39	29	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	113	140	125
Soliditet (%)	63	69	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-343	-56	-75	-74
Nettoomsättning (tkr)	169	170	170	170

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 245 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	4 257 174	0	0	4 257 174
Fond för yttre underhåll	8 568	8 568	-17 136	17 136
S:a bundet eget kapital	4 265 742	8 568	-17 136	4 274 310
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-155 660	-8 568	-38 710	-108 381
Årets resultat	-343 252	-343 252	55 846	-55 846
S:a ansamlad förlust	-498 912	-351 820	17 136	-164 228
S:a eget kapital	3 766 830	-343 252	0	4 110 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-343 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-147 092
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 568
summa balanserat resultat	-498 912

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

8 568
-490 344

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	169 444	169 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 144	0
Summa rörelseintäkter		204 588	169 944

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-447 100	-136 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 102	-27 430
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-34 336	-34 336
Summa rörelsekostnader		-517 538	-198 161

RÖRELSERESULTAT**-312 950** **-28 217****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 314	-27 629
Summa finansiella poster		-30 302	-27 629

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-343 252** **-55 846****ÅRETS RESULTAT****-343 252** **-55 846**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	5 832 896	5 867 233
Summa materiella anläggningstillgångar	5 832 896	5 867 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 832 896	5 867 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	103 124	125 058
Summa kortfristiga fordringar	103 124	125 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	103 124	125 058
SUMMA TILLGÅNGAR	5 936 021	5 992 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 257 174	4 257 174
Fond för yttre underhåll	Not 10	8 568	17 136
Summa bundet eget kapital		4 265 742	4 274 310
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-155 660	-108 381
Årets resultat		-343 252	-55 846
Summa ansamlad förlust		-498 912	-164 228
SUMMA EGET KAPITAL		3 766 830	4 110 082
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	600 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		600 000	1 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 538 250	0
Leverantörsskulder		2 470	58 366
Skatteskulder		4 377	4 287
Övriga skulder		5 252	5 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	18 842	14 304
Summa kortfristiga skulder		1 569 191	82 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 936 021	5 992 291

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	33-50 år	33-50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	154 357	154 357
Hyror parkering	0	6 000
Hyror garage	5 500	0
Hyror förråd	9 600	9 600
Öresutjämning	-13	-13
	169 444	169 944

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	933	0
Övriga intäkter	34 211	0
	35 144	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 000	44 872
	Garage/parkering	1 400	0
	Gård	4 383	0
	Förbrukningsmateriel	1 052	0
		20 836	44 872
	Reparationer		
	VVS	9 527	4 498
	Värmeanläggning/undercentral	2 470	0
	Elinstallationer	16 481	0
		28 478	4 498
	Periodiskt underhåll		
	VVS	338 205	0
	Garage/parkering	0	42 480
		338 205	42 480
	Taxebundna kostnader		
	El	25 318	13 946
	Vatten	15 860	9 556
	Sophämtning/renhållning	4 331	3 332
		45 509	26 834
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 695	9 413
		9 695	9 413
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 377	8 298
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	447 100	136 395
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	168	0
	Förvaltningsarvode	23 619	23 103
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 619
	Administration	9 915	1 820
	Konsultarvode	1 950	0
		36 102	27 430
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	29 598	29 598
	Förbättringar	4 739	4 739
		34 336	34 336

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 095 238	6 095 238
	Utgående anskaffningsvärde	6 095 238	6 095 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-228 005	-193 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 336	-34 336
	Utgående avskrivning enligt plan	-262 342	-228 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 832 896	5 867 233
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 416 099	2 416 099
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 346 000	2 346 000
	Taxeringsvärde mark	3 366 000	3 366 000
		5 712 000	5 712 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 712 000	5 712 000
		5 712 000	5 712 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	9	9
	Klientmedel hos SBC	45 104	115 302
	Fordringar	0	9 543
	Fordringar kreditfakturor	0	204
	Räntekonto hos SBC	58 012	0
		103 124	125 058
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	17 136	8 568
	Reservering enligt stadgar	8 568	8 568
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 136	0
	Vid årets slut	8 568	17 136

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,350 %	600 000	600 000	2022-01-28
SEB	1,210 %	600 000	600 000	2023-11-28
SEB	2,050 %	600 000	600 000	2022-04-28
SEB	0,730 %	338 250	0	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 138 250	1 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 538 250	0	
		600 000	1 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 138 250 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 138 250	1 800 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	4 024	0
Ränta	656	642
Avgifter och hyror	14 162	13 662
	18 842	14 304

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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 / 2022

Pierre Christian Erland B Sellberg
Ordförande

Hannah Josephine Almqvist
Ledamot

Jakob Almqvist
Ledamot

Maria Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mari Velcic
Extern revisor