



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gibraltargatan 60-62



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 60-62

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 2012 och 2041.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-13 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

Annelie Friberg Schlegel	Ordförande
Armin Azhirnian	Ledamot
Philip Hallberg	Ledamot
Jonas Liljeberg	Ledamot
Marcus Svensson	Ledamot

Tove Burman	Suppleant
Lotta Bülow Forslund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Armin Azhirnian, Tove Burman, Lotta Bülow Forslund och Jonas Liljeberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sofia Labe

Ordinarie Extern

Axxima Ekonomi AB

Valberedning

Niklas Ramsberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:13	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

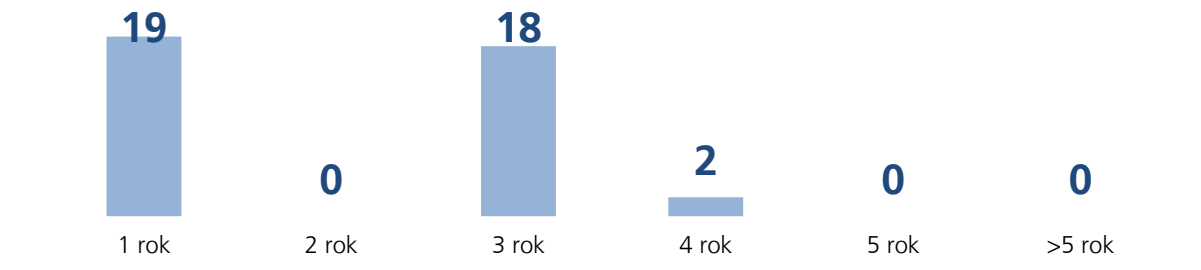
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 337 m², varav 2 186 m² utgör boyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lunchrestaurang och bistro	45 m ²	2023-02-28
Glasstillverkning och försäljning	62 m ²	2024-09-30
Pastatillverkning och försäljning	44 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Tvättstuga, soprum, cykelrum, hobbyrum, styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya dörrpartier till de bakre och främre entréerna	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nytt låssystem till fastighetens alla lås samt till låsen till respektive lägenhet	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nya källarfönster	2021	Projekt Fönster och dörrar
Nya dörr- och fönsterpartier till cykel- och soprum samt till verksamhetslokalerna	2021	Projekt Fönster och dörrar
Renovering av toaletter i markplan för lokalhyresgäster	2021	
Underhållsspolning av stammar	2021	Gemensam spolning av alla kök och badrum i respektive lägenhet, vilket bör göras vart 10 år
Översyn av rökgasfläktar samt byte av fästen	2021	
Fasadrenovering på baksida och gavel; tvätt, sprick- och ytlagning, målning, ny stänkpåts	2021	Projekt Fasad
Luftning av samtliga radiatorer samt åtgärd av felaktiga radiatorinstallationer	2021	
Byte av alla åtta stuprör samt korrigerering av stuprör vid gavel	2021 - 2022	Projekt Fasad
Målning av fönsterbleck	2021 - 2022	Projekt Fasad
Injekttering och spricklagning av hissbrunn på 62an	2021	För att undvika inträngande vatten i hissbrunnen
Byte av alla tilluftsdon på fasaden, utvändigt och invändigt	2021	Projekt Fasad
Balkongöversyn; borttagning av infästningar, lagning av håligheter, rostskyddsåtgärder, ny plåt	2021	Projekt Fasad
Nya handräcken på gavel och vid baksidan trappor	2021	Projekt Fasad
Installation av taksäkerhetsutrustning samt gångbrygga och stegar	2020	Kontrakterade entreprenörer måste kunna arbeta säkert på taket
Fläckmålning av begynnande rostfläckar på tak	2020	
OVK-besiktning	2020	Inklusive åtgärder. Ska göras vart 6 år
Nytt dagvattensystem och -brunnar	2020	Projekt Baksidan
Radonmätning	2020	Ska göras vart 10 år
Brandskydds kontroll	2020	
Upprätta systematiskt brandskyddsarbete och rutiner för detta	2020	Rond sker fyra gånger om året. Tre gånger av styrelsen och en gång av Presto
Säkerställande av rätt brandskyddsutrustning i fastigheten	2020	Ingår i arbetet med det systematiska brandskyddsarbetet
Begränsa tillgång till källarens undercentraler med nya lås	2020	Enligt obligatorisk riskbedömning i Arbetsmiljöverkets AFS 2017:3
Nya porttelefoner för främre entréer	2020	Knappar var sönder (60) och datakabel avklipp (62)

Utfört underhåll - fortsättning	År	Kommentar
Nya trappor för bakre entréer	2020	Projekt Baksidan
Ny dränering mot fasad	2020	Projekt Baksidan
Nya ventilationsuttag för undercentraler i källaren	2020	Projekt Baksidan
Ny dränering mot berget	2020	Projekt Baksidan
Nya trappor för källare	2020	Projekt Baksidan
Tilläggsisolering mot grund under mark för baksidan och gavel	2020	Projekt Baksidan
Målning av källare på Gibraltargatan 60	2019	Källargång, rum för elcentraler samt styrelserum
Målning av soprum	2019	
Byte av torktumlare	2019	Båda tvättstugorna
Byte av cirkulationspump för varmvatten	2019	För lägenheter på Gibraltargatan 60
Ny vattenledning	2018	Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 62, pga läckage under huset. Genomförd sep-okt 2018
Förnyad energideklaration	2018	Fastigheten har energiklass F (A-G)
Förstoring balkonger	2017	Nybyggnation av 4 balkonger varav föreningen äger 1
OVK-besiktning	2016	Ej godkänd. Åtgärder ej hanterade
Nyinstallation hissar	2014	
Målning trapphus	2013	
Tvättutrustning torktumlare	2011	
Rengöring av balkonger	2011	Rengöring av balkonger mot gården
Spricklagning av fasad på framsida och gavel	2009	Tvättning och stänkputsning av fasadens framsida och gavel sommaren 2009; dessutom epoxy-målning av balkonger samt målning av fönsterbleck
Ny vattenledning	2009	Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 60, pga läckage under huset. Genomförd jan/feb 2009
Fläckmålning av yttertak	2009	Fläckmålning av yttertak i samband med fasadrenovering sommaren 2009
Elstambyte	1992	
Rörstambyte	1992	
Omläggning av tak	1992	
Ompputsning av fasad	1992	
Nyinstallation hiss	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation och lagning av sprickor i stenpartier i entréer samt på sockel	2022	Projekt Fasad
Nytt fasadsystem på framsidan (STO Vario-D på STO-Innodrain)	2022	Projekt Fasad
Byte av kondensavfuktare	2023	Projekt Tvättstugor
Renovering av tvättstugor och torkrum	2023	Projekt Tvättstugor
Målning av tvättstugekorridor på Gibraltargatan 62	2023	Projekt Tvättstugor
Byte av tvättmaskiner	2023	Projekt Tvättstugor
Ommålning av hela taket	2025	Projekt Tak
Byte av tre frånluftsfläktar	2025	Projekt Tak
OVK-besiktning	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Besiktning (Hissar och expansionskärl)	Kiwa Inspecta
Besiktning (Tak)	Bröderna Wallin Bleck och plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
Fastighetsskötsel och rondering	Esplanad via SBC
Hisservice och -jour	Kone
Bredband och TV	Comhem
Låsjour	Låsinväst
Sopphantering (Återvinning)	Renova
Städ	Kinga städ via SBC
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltning	SBC
Värme	Göteborgs Energi
Inköp av förbrukningsmaterial	Office Depot
Besiktning (Rökgasfläktar)	Rubiks Bygg
Porttelefoner	Safeteam
Sopphantering (Hushålls- och matavfall)	Renova via Göteborgs Stad

Föreningens ekonomi

Vid årsskiftet 2020/2021 gjordes en stor genomlysning av föreningens ekonomi och en långtidsbudget som sträcker sig till 2030 skapades. Mot bakgrund av att årsavgiften inte hade ändrats på 15 år resulterade det i en korrigerad årsavgift den 1 april 2021 med 7,5% samt att årsavgiften tillsvidare inflationskorrigeras och höjs med 1,75% per den 1 januari varje år. En mer utförlig beskrivning av denna bakgrund går att finna i årsredovisningen för 2020.

Under 2021 har föreningen lånat 5,5 miljoner kr. Denna summa kan grovt delas upp i en ursprunglig plan om 1,0 miljoner för projekt Dörrar, fönster och lås samt 3,0 miljoner för projekt Fasad. Dessvärre visade sig skicket på fasadens framsida vara riktigt dåligt och styrelsen tog därför beslut om att ersätta den delen med ett nytt fasadsystem. Till den delen lånades ytterligare 1,5 miljoner. Fasadrenovering kommer därmed i sin helhet att ha kostat föreningen runt 4,5 miljoner kr. Vi har således ett kraftigt negativt resultat i vår resultaträkning, där arbetet som sker i början av 2022 även kommer spilla över och ge negativt resultat för verksamhetsåret 2022 - trots att vi inte planerat att utföra något periodiskt underhåll 2022.

I samband med att föreningen tog upp nya lån, slogs vissa andra och mindre lån ihop i en städning. Målet är att försöka ha fem lån som snurrar och som i normalfallet binds om vart femte år. På så sätt uppnås en bra riskspridning för skiftande räntelägen i samhället. Med detta upplägg säkerställer styrelsen också en viss form av kontinuitet genom att få till ett möte en gång per år med banken. Amortering kommer vidare och framöver att läggas på det dyraste lånet och eventuellt ändras årligen i samband med att ett lån läggs om. Föreningen amorterar i dagsläget 220 000 kr per år och är en höjning från tidigare år.

Vi har även korrigerat de felaktigheter som fanns i bokföringen gällande avräkning från medlemmarnas amortering gentemot den skuld som föreningen har gentemot banken för medlemmarnas balkonglån. Resterande och aktuell skuld som medlemmar har gentemot föreningen tas upp som en långsiktigt fordran på tillgångssidan per 31/2 varje år, vilket gör att balansräkningen blir rätt. Utöver det har vi en ny och mer lättarbetad rutin för att beräkna räntan som medlemmar betalar för sina balkonglån.

Även om vissa jämförande mått såsom skuld per kvm samt skuldkvot har ökat i och med den ökade skuldsättningen, ska detta sättas i ett större perspektiv där vi fått en väldigt stor pulseffekt på ekonomin i och med de senaste årens tvingande underhållsåtgärder. Med ny dränering 2020, fläckmålat/renoverat tak 2020, nytt skalskydd 2021, ny och renoverad fasad 2021/2022 är det åtgärder som till stora delar inte ska komma tillbaka på 20-30-40 år - om det underhålls och sköts. Detta innebär också att föreningen är klara med fastighetens yttre skal och att de närmaste 10 åren inte heller har några andra större insatser i plan som är direkt tvingande. Nästa större tvingande insats att ta höjd för är värmesystemet, som ligger i plan i början på nästa årtionde.

Mot bakgrund av ovanstående ser styrelsen trots allt med tillförsikt på den ekonomiska framtiden, både på kort och lång sikt.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

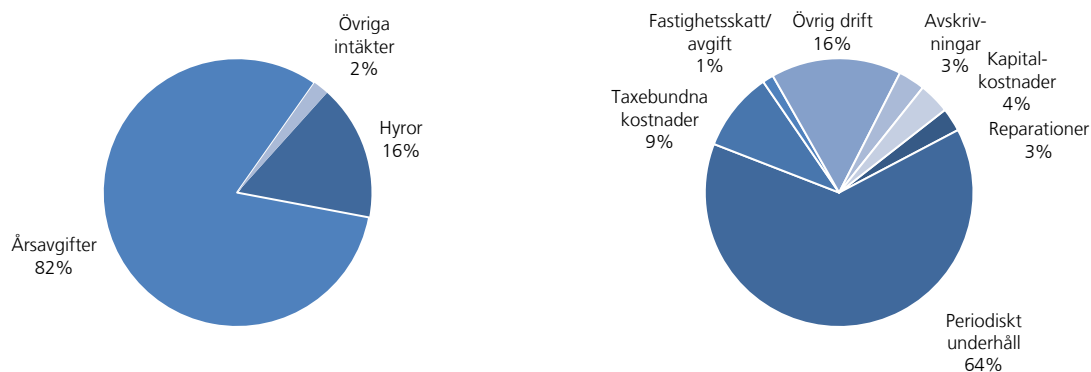
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1,75 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	651 260	1 365 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 769 406	1 138 047
Finansiella intäkter	13 343	13 391
Minskning långa fordringar	131 485	631 208
Minskning kortfristiga fordringar	4 758	0
Ökning av långfristiga skulder	5 329 083	845 444
Ökning av kortfristiga skulder	789 441	23 570
	8 037 517	2 651 660
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 194 877	3 160 181
Finansiella kostnader	208 884	203 534
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 148
	5 403 761	3 365 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 285 016	651 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 633 756	-714 204

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Verksamhetsåret 2021 har liksom förra och förförra verksamhetsåret, kännetecknats av större löpande- och periodiskt underhåll.

Underhållsspolning

I början av 2021 genomfördes en underhållsspolning av alla stammar samt alla brunnar i respektive kök och badrum för varje lägenhet, gemensamma utrymmen samt verksamhetslokaler.

Ny och renoverad fasad

En stor anledning att sätta igång arbetet med fasaden var en begynnande fuktproblematik på framförallt gaveln och dess övre hörnbalkonger samt de fuktfläckar som fanns synliga på baksidans takfot. Rådet vi fick från olika besiktningsmän var att inte vänta utan skyndsamt genomföra åtgärderna under 2021. Bakgrunden och förutsättningarna var att baksidans fasad inte hade renoverats sedan 1992 då ROT-renoveringen gjordes, medan gavel och baksida hade tvättats, sprick- och ytlagats samt fått ny stänkputs 2009. Utöver det hade ingen underhållstvätt gjorts under perioden.

Projektet med att renovera fasaden påbörjades i september 2021, dock har förberedelser i form av undersökningar, projektering, leverantörsurval och offertunderlag pågått ända sedan våren 2021. Projektet hade inledningsvis en budget på runt 2,1 miljoner kr som snabbt utökades, då en mer nära inspektion kunde göras från ställning. Vi blev varse om att ett visst färdigställande från balkongprojektet inte gjorts (200 000 kr), nya stuprör då de gamla till stora delar var sönder och rostiga (100 000 kr), bättre och mer väderbeständig puts (100 000 kr), nytt putssystem på framsidan (1,9 miljoner kr) samt andra mindre ÅTA-arbeten och tillägg (100 000 kr). Total kostnad uppgår därmed till 4,5 miljoner. Se gärna kapitlet kring Teknisk status för detaljer kring vad som har ingått i projektet.

De olika tilläggsarbetena ska skapade viss fördröjning i arbetet, men det var det nya fasadsystemet på framsidan som orsakade en försening på ca 3-4 månader och är den primära anledningen till varför projektet fortsätter in i 2022. Fasadrenoveringen kommer innebära att fastigheten nu har ett nytt fasadsystem på framsidan och ett renoverat system på baksidan och gaveln.

Kringarbeten i samband med fasadrenovering

Projektet passade även på att göra vissa förbättringar på fastigheten i samband med fasadrenoveringen. Bland annat byttes alla ventiler ut in- och utvändigt, sprickor i sockelsten samt håligheter i stenpartierna i entréerna lagades, nya räcken till bakre entréer och gavel monterades, nya entrélampor sattes upp samt las stuprör på gaveln om.

Nya entréer, fönster och lås i gatuplan

Ett annat stort projekt för föreningen under 2021 var bytet av fönster- och dörrpartier i gatuplan, nya källarfönster samt ett helt nytt låssystem för fastigheten. Behovet har funnits under lång tid då bland annat en verksamhetslokal har haft enkelglas samt att vi har haft betydande reparationskostnader årligen för strul med lås och kärvande dörrar. Projektet var till viss del beroende av hur fasadprojektet gick, vilket förklarar den försening som uppstod även i detta projekt.

Injektering i hissbrunn på 62an

En stor utgiftspost för föreningen har länge varit hissarna i någon form, men med både injektering av sprickor i hissbrunnen på 62an för att motverka inträngande vatten och ändrade inställningar för hur hissdörrarna går att öppna, har vi inte haft en enda utgift.

Uppfräschning av personaltoaletter för verksamhetslokaler

Personaltoaletterna som används av verksamhetslokalerna var i behov av en uppfreskning. Under hösten byttes toaletter och handfat ut mot nya och toaletternas väggar och golv målades om.

Luftning

Eftersom styrelsen under 2021 fått in en del klagomål kring strul med radiatorer och knäppningar i rör beslutade styrelsen att lufta alla radiatorer samt fylla på vatten i systemet. Det var tänkt som en enkel första åtgärd samt för att få en status på radiatorerna. Felen berodde på att antingen ventilen eller termostaten gått i sönder eller att lägenhetsinnehavaren eller den som denne anlitat gjort en felaktig installation.

ANDRA HÄNDELSER

Ny lokalhyresgäst

Vi har en ny hyresgäst i form av Golly Pasta i lokalen där det tidigare var ett Café. De kommer öppna upp portarna i början av 2022. De har renoverat hela lokalen och gjort den mycket fin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelser under året: 1 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	657	684	840
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 551	1 598	1 482	1 364
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 694	7 147	6 742	6 816
Elkostnad/m ² totalyta	29	22	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	128	102	113	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	48	51	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	87	84	80
Soliditet (%)	51	63	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 801	-2 398	69	302
Nettoomsättning (tkr)	1 766	1 641	1 704	2 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 186 m² bostäder och 151 m² lokaler.

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	23 543 720	0	0	23 543 720
Upplåtelseavgifter	3 440 831	0	0	3 440 831
Kapitaltillskott	2 610 652	0	0	2 610 652
Fond för yttre underhåll	247 158	247 158	-1 141 167	1 141 167
S:a bundet eget kapital	29 842 361	247 158	-1 141 167	30 736 370
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 546 186	-247 158	-1 256 565	-2 042 463
Årets resultat	-3 801 279	-3 801 279	2 397 732	-2 397 732
S:a ansamlad förlust	-7 347 465	-4 048 437	1 141 167	-4 440 195
S:a eget kapital	22 494 896	-3 801 279	0	26 296 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 801 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 299 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 158
summa balanserat resultat	-7 347 465

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

247 158
-7 100 307

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 766 061	1 641 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 345	-503 061
Summa rörelseintäkter		1 769 406	1 138 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 582 357	-2 853 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-546 809	-240 727
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 267	-185 454
Summa rörelsekostnader		-5 375 144	-3 345 635
RÖRELSERESULTAT		-3 605 738	-2 207 589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 343	13 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 884	-203 534
Summa finansiella poster		-195 541	-190 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 801 279	-2 397 732
ÅRETS RESULTAT		-3 801 279	-2 397 732

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	39 857 193	40 036 423
Maskiner	Not 9	0	1 038
Summa materiella anläggningstillgångar		39 857 193	40 037 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		727 307	858 792
Summa finansiella anläggningstillgångar		730 107	861 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 587 300	40 899 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 257	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 303 292	682 371
Summa kortfristiga fordringar		3 311 549	682 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 311 549	682 551
SUMMA TILLGÅNGAR		43 898 849	41 581 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 984 551	26 984 551
Kapitaltillskott		2 610 652	2 610 652
Fond för yttre underhåll	Not 12	247 158	1 141 167
Summa bundet eget kapital		29 842 361	30 736 370
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 546 186	-2 042 463
Årets resultat		-3 801 279	-2 397 732
Summa ansamlad förlust		-7 347 465	-4 440 195
SUMMA EGET KAPITAL		22 494 896	26 296 175
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 126 990	14 796 098
Summa långfristiga skulder		17 126 990	14 796 098
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 152 747	154 556
Leverantörsskulder		867 139	54 968
Skatteskulder		6 969	12 527
Övriga skulder		62 203	104 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	187 905	163 071
Summa kortfristiga skulder		4 276 963	489 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 898 849	41 581 604

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	286 år	286 år
Balkonger	50 år	50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 447 529	1 374 640
Hyror bostäder	50 803	50 803
Hyror lokaler momspliktiga	231 526	240 108
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	44 800	0
Hyresrabatt	-14 634	-30 465
Öresutjämning	38	22
	1 766 061	1 641 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	14 071
Återbäring försäkringsbolag	2 385	0
Övriga intäkter	960	-517 132
	3 345	-503 061

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 708	17 116
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 147
	Snöröjning/sandning	11 496	0
	Städning enligt beställning	0	213
	Sotning	0	12 256
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	66 813
	Hissbesiktning	3 194	3 265
	Myndighetstillsyn	0	29 415
	Gemensamma utrymmen	10 633	4 237
	Gård	0	10 573
	Serviceavtal	49 161	47 840
	Förbrukningsmateriel	9 141	8 157
	Brandskydd	12 839	47 806
		104 171	250 838
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 206	1 382
	Tvättstuga	6 233	3 651
	Sophantering/återvinning	7 846	0
	Entré/trapphus	8 044	2 111
	Lås	0	27 968
	VVS	12 930	21 448
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 887
	Ventilation	43 021	31 778
	Elinstallationer	2 141	16 794
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 612
	Hiss	73 932	75 891
	Tak	0	70 759
	Skador/klotter/skadegörelse	4 699	4 914
		160 051	271 194
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 609 890	0
	Lås	102 410	0
	VVS	118 881	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	131 339
	Tak	0	123 015
	Fasad	717 484	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 412 821
		3 548 665	1 667 175
	Taxebundna kostnader		
	El	68 556	51 676
	Värme	299 218	237 553
	Vatten	111 912	112 025
	Sophämtning/renhållning	53 706	81 757
		533 392	483 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 973	35 767
	Kabel-TV	124 624	24 596
	Bredband	0	46 854
		160 597	107 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 481	74 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 582 357	2 853 744

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	4 595
	Tele- och datakommunikation	1 695	2 805
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	6 355	3 455
	Föreningskostnader	10 691	5 977
	Styrelseomkostnader	4 200	612
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 992
	Studieverksamhet	719	0
	Förvaltningsarvode	204 866	201 826
	Administration	66 698	4 764
	Korttidsinventarier	3 415	0
	Konsultarvode	248 171	11 351
		546 809	240 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	105 497	105 497
	Förbättringar	73 733	73 733
	Maskiner	1 038	6 225
		180 267	185 454

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 064 413	42 064 413
	Utgående anskaffningsvärde	42 064 413	42 064 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 027 990	-1 848 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-179 230	-179 229
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 207 220	-2 027 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 857 193	40 036 423
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 369 857	8 369 857
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 171 000	33 171 000
	Taxeringsvärde mark	46 687 000	46 687 000
		79 858 000	79 858 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
	Lokaler	1 858 000	1 858 000
		79 858 000	79 858 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 125	31 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 125	31 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 088	-23 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 038	-6 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 126	-30 088
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	1 038
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	4 405	29 023
	Momsavräkning	13 871	0
	Klientmedel hos SBC	3 284 815	651 260
	Inkasso	0	2 088
	Räntekonto hos SBC	201	0
		3 303 292	682 371

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 141 167	1 090 850
	Reservering enligt stadgar	247 158	247 158
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 141 167	-196 841
	Vid årets slut	247 158	1 141 167

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,780 %	1 000 000	1 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	1,450 %	5 040 900	5 135 200	2023-12-01
	Handelsbanken	1,130 %	1 774 090	1 774 090	2024-06-01
	Handelsbanken	1,340 %	2 932 747	2 955 364	2022-12-01
	Handelsbanken	1,220 %	5 532 000	0	2026-12-01
	Handelsbanken	0,960 %	4 000 000	0	2025-09-01
	Handelsbanken		0	1 400 000	Löst
	Handelsbanken		0	2 686 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		20 279 737	14 950 654	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 152 747	-154 556	
			17 126 990	14 796 098	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 179 737 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 335 000	17 550 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	9 235	10 578
	Avgifter och hyror	152 386	126 209
		187 905	163 071

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2022 kommer till stora delar handla om att färdigställa det som har påbörjats när det kommer till det periodiska underhållet samt nödvändiga reparationer. Vi kommer se över den sedvanliga driften genom att gå igenom avtal och se vad som går att göra för att minska kostnader den vägen.

Periodiskt underhåll

Fasadprojektet som påbörjades i september 2021 kommer att färdigställas i början av 2022. Färdigställande innebär också att andra delar av fastighetens utsida och funktion har fått sig en uppgradering. Se gärna kapitlet kring Teknisk status för detaljer kring vad som har ingått i projektet.

Andra underhållsarbeten kommer inte ske i närtid och i synnerhet inte under 2022. Där ligger preliminärt en översyn av tvättstugorna under 2023, men det återstår att bedöma både omfattningen och när det är mest lämpligt att genomföra det projektet. Oavsett måste våra tvättmaskiner från 2005 bytas ut i en närtid, de har en beräknad livstid på ca 15 år.

Reparationer

Det går tyvärr aldrig att helt utesluta att reparationer måste göras, dock ska det inte resultera i några större utgifter under 2022, då vi bland annat har fått bättre koll på hissarna och problemen med dörrar och lås har helt eliminerats i och med de nya dörrarna. Vi kommer dock fortsätta se vad som går att göra på egen kammare när det kommer till störningar i våra radiatorer och värmeledningar.

Drift

Ett litet orosmoln är kostnaderna för uppvärmning och el där vi har haft långa och kalla perioder med extremt höga elpriser. Detta är något vi kommer se över avtalsmässigt under 2022. Vi kommer även se över den tekniska driften hos SBC och kostnaden för detta.

Extra föreningsstämma

Vi kommer även ha en extra föreningsstämma innan den ordinarie föreningsstämman, då bokföringen behövde rättas. Den nya bokföringen måste godkännas.

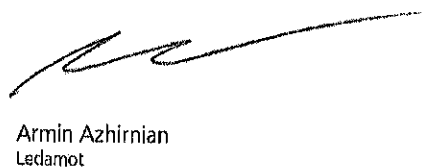
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter


Göteborg den 27, 4 2022



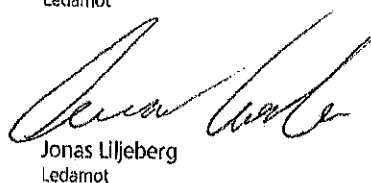
Annelie Friberg Schlegel
Ordförande



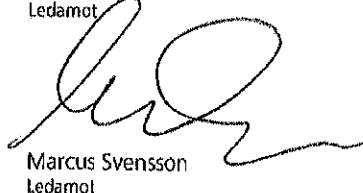
Armin Azhirnian
Ledamot



Philip Hallberg
Ledamot

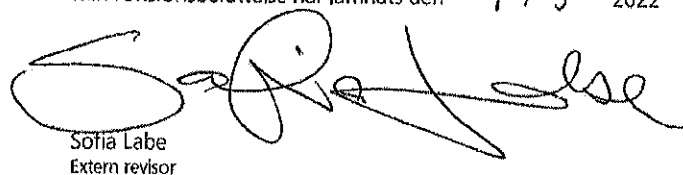


Jonas Liljeberg
Ledamot



Marcus Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4, 5 2022



Sofia Labe
Extern revisor

Revisionsberättelse

BRF Gibraltargatan 60-62

Org.nummer 769608-8488

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Sofia Labe

Av föreningen vald revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se