

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drotten

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 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
Johnny Hansson	Vice ordförande
Knut Oskar Kardemark	Kassör
Jakob Liliekvist	Ledamot
Ellen Linnea Österberg	Ledamot

Emelie Johansson	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Annika Johansson	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-03. Extra stämma med anledning av tomträttsbeslut.

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.

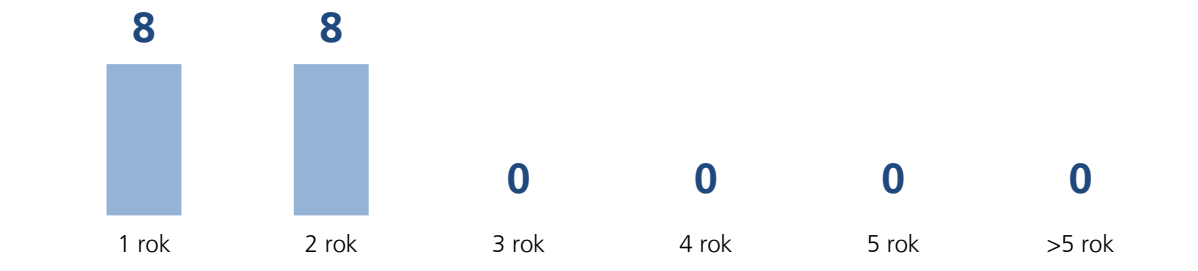
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 768 m², varav 676 m² utgör boyta och 92 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/förvaring	45 m ²	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
Robotgräsklippare installeras	2021	Entreprenadbutiken Göteborg
Spolning av rör x 2	2021	Rena rör i Väst AB
Besiktning av medlemmars badrum	2020	Projekterad av Rejlers
Byte av armaturer vid portarna	2020	
Byte av kodlås vid portarna	2020	
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2020	
besiktning av fastigheten	2020	Genomförd av Rejlers
Ny torktumlare	2019 - 2020	
5 laddstolpar för elbil installeras	2018	Elinväst teknik
Byte lås till soprum	1998 - 2018	Gamla låscylindrar bytta dec 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elarbeten	2022	Separat sparande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

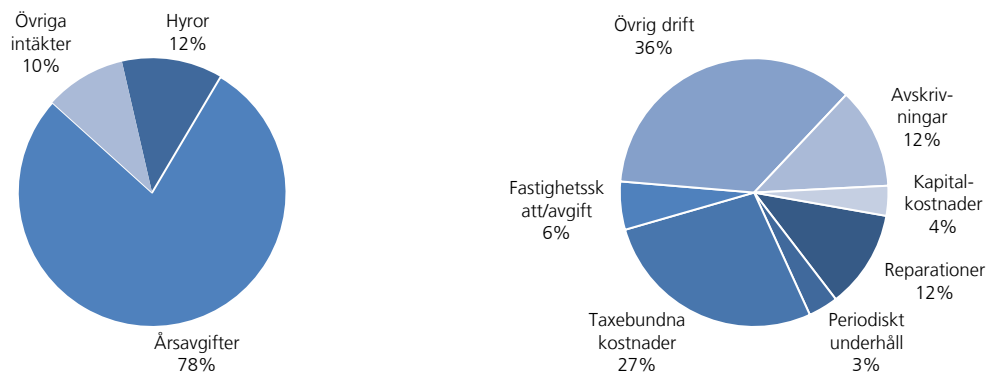
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	355 293	366 190
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	593 257	655 871
Finansiella intäkter	33	15
Ökning av kortfristiga skulder	9 289	0
	602 579	655 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	557 933	565 405
Finansiella kostnader	23 974	23 530
Ökning av kortfristiga fordringar	1 682	462
Minskning av långfristiga skulder	27 900	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 386
	611 489	666 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	346 384	355 293
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-8 910	-10 897

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	686	686	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	391	391	391	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 926	1 967	2 004	2 060
Elkostnad/m ² totalyta	42	36	36	24
Värmekostnad/m ² totalyta	120	111	108	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	61	56	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	31	30	39
Soliditet (%)	25	28	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	-14	-32	95
Nettoomsättning (tkr)	585	581	582	547

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 676 m² bostäder och 92 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	514 109	0	0	514 109
Fond för yttre underhåll	134 639	39 303	-13 750	109 086
S:a bundet eget kapital	648 748	39 303	-13 750	623 195
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-107 312	-39 303	77	-68 086
Årets resultat	-69 241	-69 241	13 673	-13 673
S:a ansamlad förlust	-176 553	-108 544	13 750	-81 759
S:a eget kapital	472 195	-69 241	0	541 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 303
summa balanserat resultat	-176 553

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

23 854
-152 699

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	584 732	580 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 525	74 989
Summa rörelseintäkter		593 257	655 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-501 806	-486 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 133	-73 573
Personalkostnader	Not 6	-5 994	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 624	-80 624
Summa rörelsekostnader		-638 557	-646 029
RÖRELSERESULTAT		-45 300	9 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 974	-23 530
Summa finansiella poster		-23 941	-23 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 241	-13 673
ÅRETS RESULTAT		-69 241	-13 673

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	1 526 403	1 586 732
Inventarier	Not 9	1 565	21 861
Summa materiella anläggningstillgångar		1 527 968	1 608 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 527 968	1 608 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		850	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	188 871	232 949
Summa kortfristiga fordringar		189 721	232 949
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		159 179	123 179
Summa kassa och bank		159 179	123 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		348 900	356 127
SUMMA TILLGÅNGAR		1 876 868	1 964 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		514 109	514 109
Fond för yttre underhåll	Not 11	134 639	109 086
Summa bundet eget kapital		648 748	623 195
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-107 312	-68 086
Årets resultat		-69 241	-13 673
Summa ansamlad förlust		-176 553	-81 759
SUMMA EGET KAPITAL		472 195	541 436
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	117 900
Summa långfristiga skulder		0	117 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 301 980	1 211 980
Leverantörsskulder		31 553	34 636
Skatteskulder		2 307	4 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	68 833	53 956
Summa kortfristiga skulder		1 404 673	1 305 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 876 868	1 964 720

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 årsboks slutet. 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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	463 824	463 824
Hyor lokaler	36 000	36 000
Hyor parkering	17 900	16 750
Hyor garage	18 000	16 500
Bredbandsintäkter	47 808	47 808
Elintäkter laddstolpe	1 200	0
	584 732	580 882

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	68 215
Återbäring försäkringsbolag	2 775	2 815
Övriga intäkter	5 750	3 959
	8 525	74 989

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 500
	Gemensamma utrymmen	0	145
	Gård	5 764	2 934
	Förbrukningsmateriel	518	0
	Fordon	388	1 003
		6 670	24 582
	Reparationer		
	Lås	0	5 267
	VVS	2 500	4 800
	Elinstallationer	5 738	0
	Vattenskada	70 066	55 518
		78 304	65 585
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	9 375
	Installationer	23 854	0
	VVS	0	4 375
		23 854	13 750
	Taxebundna kostnader		
	El	32 292	27 689
	Värme	92 454	84 882
	Vatten	46 197	46 888
	Sophämtning/renhållning	10 303	9 733
	Grovsopor	0	2 674
		181 246	171 867
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 330	28 302
	Tomträttsavgäld	96 524	96 524
	Kabel-TV	48 524	48 353
		173 378	173 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 354	37 874
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	501 806	486 837
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Inkassering avgift/hyra	2 972	0
	Hyresförluster	1	0
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	445	0
	Fritids- och trivselkostnader	590	1 095
	Förvaltningsarvode	36 892	36 120
	Administration	8 783	2 057
	Konsultarvode	0	33 250
		50 133	73 573

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 994	4 995
		5 994	4 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	28 440	28 440
	Förbättringar	28 148	28 148
	Markanläggning	3 741	3 741
	Inventarier	20 295	20 295
		80 624	80 624
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 147 242	2 147 242
	Utgående anskaffningsvärde	2 147 242	2 147 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-560 510	-500 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 329	-60 329
	Utgående avskrivning enligt plan	-620 839	-560 510
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 526 403	1 586 732
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 749 000	5 749 000
	Taxeringsvärde mark	7 352 000	7 352 000
		13 101 000	13 101 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 600 000	11 600 000
	Lokaler	1 501 000	1 501 000
		13 101 000	13 101 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 476	101 476
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 476	101 476
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 615	-59 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 295	-20 295
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-99 910	-79 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 566	21 861

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 666	834
	Klientmedel hos SBC	187 205	232 115
		188 871	232 949

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	109 086	69 783
	Reservering enligt stadgar	39 303	39 303
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-13 750	0
	Vid årets slut	134 639	109 086

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,210 %	577 100	580 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,510 %	136 959	138 443	2022-02-03
	Handelsbanken	1,760 %	300 000	300 000	2022-01-20
	Handelsbanken	1,760 %	51 416	58 844	2022-03-09
	Handelsbanken	1,760 %	20 429	20 429	2022-03-08
	Handelsbanken	1,760 %	98 176	104 832	2022-03-07
	Handelsbanken	4,440 %	117 900	127 332	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 301 980	1 329 880	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 301 980	-1 211 980	
			0	117 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 147 980 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 855 600	1 855 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	15 984	9 990
	Ränta	2 668	2 046
	Avgifter och hyror	50 181	41 920
		68 833	53 956

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med största sannolikhet kommer elstigarna i fastigheten att ses över under 2022.

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

Ulf Möck
Ordförande

Johnny Hansson
Vice ordförande

Knut Oskar Kardemark
Kassör

Jakob Liliekvist
Ledamot

Ellen Linnea Österberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Michael Nilsson
Intern revisor