

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenklevsgatan 1 i Majorna

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 2021 och 2041.
- 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 till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-11 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

Olof Gunnarsson	Ordförande
Elin Forså	Ledamot
Erik Olof Månsson	Ledamot

Karin Aamot	Suppleant
Christian Robert Bögvad Jensen	Suppleant
Kalle Klockars	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson	Ordinarie Extern	Mazars
---------------	------------------	--------

Valberedning

Karin Aamot

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 343:8	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

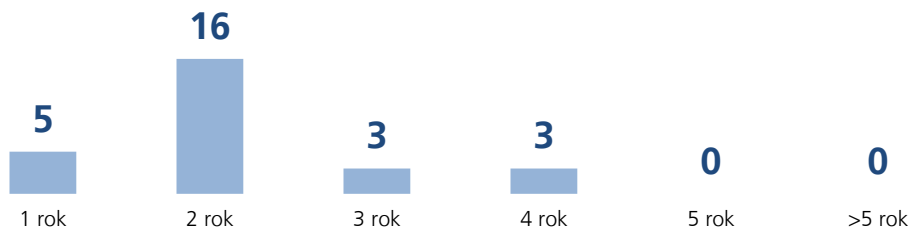
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 540 m², varav 1 540 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparerat fasadskador	2021 - 2022
OVK	2021 - 2022
Byte till ekobelysning	2021
Infört blippsystem	2020

Planerat underhåll	År
Underhåll av plastmattor i trapphusen	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsservice	TJG Service

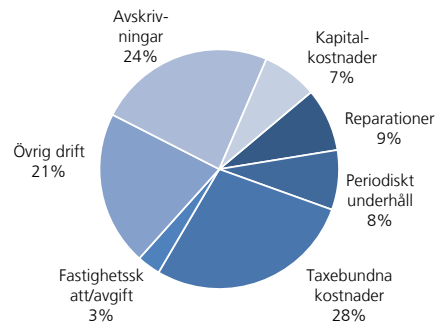
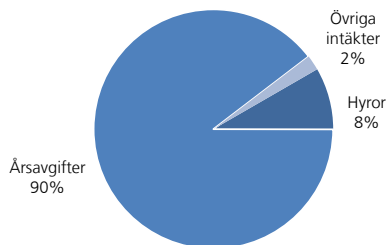
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 105	1 158 704
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 044 452	1 048 862
Ökning av kortfristiga skulder	4 400	0
	1 048 852	1 048 862
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	864 286	665 422
Finansiella kostnader	94 537	94 898
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 904
Ökning av kortfristiga fordringar	37 625	512
Minskning av kortfristiga skulder	0	108 726
	996 448	871 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 388 509	1 336 105
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	52 404	177 401

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 403	1 403	1 392	1 338
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 067	5 067	5 067	4 733
Elkostnad/m ² totalyta	29	22	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	115	95	105	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	38	35	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	61	70	172
Soliditet (%)	76	76	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-216	-11	-423	-274
Nettoomsättning (tkr)	1 027	1 046	1 028	1 030

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 540 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	23 798 038	0	0	23 798 038
Uppskrivningsfond	21 838 065	-210 690	0	22 048 755
Upplåtelseavgifter	2 552 933	0	0	2 552 933
Fond för yttre underhåll	288 053	122 400	0	165 653
S:a bundet eget kapital	48 477 089	-88 290	0	48 565 379
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-23 907 504	88 290	-10 817	-23 984 977
Årets resultat	-215 892	-215 892	10 817	-10 817
S:a ansamlad förlust	-24 123 396	-127 602	0	-23 995 794
S:a eget kapital	24 353 693	-215 892	0	24 569 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-215 892
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 785 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 400
summa balanserat resultat	-24 123 396

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

101 771
-24 021 625

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	1 027 441	1 045 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 011	3 115
Summa rörelseintäkter		1 044 452	1 048 862
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-783 891	-596 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 394	-68 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-301 521	-299 360
Summa rörelsekostnader		-1 165 807	-964 781
RÖRELSERESULTAT		-121 355	84 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-251	-568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 286	-94 330
Summa finansiella poster		-94 537	-94 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 892	-10 817
ÅRETS RESULTAT		-215 892	-10 817

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	30 716 708	31 018 229
Summa materiella anläggningstillgångar	30 716 708	31 018 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 716 708	31 018 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	767 782	676 832
Summa kortfristiga fordringar	767 782	676 832
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	659 729	660 649
Summa kassa och bank	659 729	660 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 427 511	1 337 482
SUMMA TILLGÅNGAR	32 144 219	32 355 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 350 971	26 350 971
Uppskrivningsfond		21 838 065	22 048 755
Fond för yttre underhåll	Not 9	288 053	165 653
Summa bundet eget kapital		48 477 089	48 565 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 907 504	-23 984 977
Årets resultat		-215 892	-10 817
Summa ansamlad förlust		-24 123 396	-23 995 794
SUMMA EGET KAPITAL		24 353 693	24 569 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	800 000	7 600 000
Summa långfristiga skulder		800 000	7 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 800 000	0
Leverantörsskulder		64 630	25 538
Skatteskulder		43 898	75 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	81 998	84 826
Summa kortfristiga skulder		6 990 526	186 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 144 219	32 355 711

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	80 år	80 år
Kodlås	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	935 808	935 808
Hyror bostäder	56 120	56 120
Hyror parkering	31 200	32 400
Elintäkter	4 200	4 200
Värmeintäkter	-2 670	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 777	17 225
Öresutjämning	6	-6
	1 027 441	1 045 747

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	13 950	0
Återbäring försäkringsbolag	2 941	2 935
Övriga intäkter	120	180
	17 011	3 115

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 740	85 755
	Fastighetsskötsel beställning	3 154	691
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 259
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 062	0
	Hissbesiktning	1 611	1 558
	Myndighetstillsyn	0	10 000
	Gård	1 035	3 823
	Serviceavtal	3 863	2 012
	Förbrukningsmateriel	0	3 346
	Brandskydd	0	169
		127 465	110 613
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 660	10 457
	Lås	0	2 698
	VVS	3 973	9 348
	Elinstallationer	1 378	0
	Hiss	17 449	0
	Tak	0	5 225
	Fönster	5 445	0
	Balkonger/altaner	15 594	6 932
	Mark/gård/utemiljö	0	5 101
	Skador/klotter/skadegörelse	2 073	7 682
	Vattenskada	58 580	27 106
		108 152	74 549
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	59 821	0
	Fasad	41 950	0
		101 771	0
	Taxebundna kostnader		
	El	44 211	33 691
	Värme	177 307	147 004
	Vatten	64 117	58 043
	Sophämtning/renhållning	66 339	60 826
		351 974	299 565
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 815	29 914
	Självrisk	0	19 300
	Kabel-TV	24 321	24 205
		55 136	73 419
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 393	38 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	783 891	596 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	613
	Tele- och datakommunikation	864	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 625	21 263
	Föreningskostnader	1 150	438
	Styrelseomkostnader	3 536	3 986
	Förvaltningsarvode	38 868	38 056
	Administration	2 662	2 126
	Korttidsinventarier	0	1 048
	Konsultarvode	9 500	1 163
		80 394	68 693
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Uppskrivning byggnad	0	158 018
	Byggnad	85 650	85 650
	Förbättringar	5 182	3 020
	Uppskrivning byggnad	210 690	52 672
		301 521	299 360
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 561 786	16 484 120
	Omklassificering	0	75 762
	Nyanskaffning		1 904
	Utgående anskaffningsvärde	16 561 786	16 561 786
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	16 855 180	16 855 180
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-210 690	-210 690
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 690 574	-1 479 884
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 953 916	15 164 606
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-708 163	-619 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 831	-88 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-798 994	-708 163
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 716 708	31 018 229
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 632 147	9 632 147
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		40 800 000	40 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 800 000	40 800 000
		40 800 000	40 800 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	39 002	1 377
	Klientmedel hos SBC	190 631	675 455
	Räntekonto hos SBC	538 149	0
		767 782	676 832

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	165 653	353 179
	Reservering enligt stadgar	122 400	122 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-309 926
	Vid årets slut	288 053	165 653

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,250 %	1 800 000	1 800 000	2022-01-28
	SEB	1,160 %	800 000	800 000	2024-12-28
	SEB	1,250 %	4 500 000	4 500 000	2022-01-28
	SEB	1,250 %	500 000	500 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 600 000	7 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 800 000	0	
			800 000	7 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 600 000 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 720 000	16 720 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 294	1 292
	Avgifter och hyror	80 704	83 534
		81 998	84 826

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Olof Gunnarsson
Ordförande

Elin Forså
Ledamot

Erik Olof Månsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor