

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Alfhemsgatan 4 / Olivedalsgatan 19

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 2018 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-18 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

Jan-Bertil Wibreus	Ordförande	
Hugo André Agi	Ledamot	
Britt Ingegerd Hägg	Ledamot	
Fredrik Karlsson	Ledamot	Avgått 2021-01-31
Pierre Mikael Olsson	Ledamot	
Karl Johan Felix Edström	Suppleant	
Nils-Olof Wikström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Johan Felix Edström, Britt Ingegerd Hägg, Jan-Bertil Wibreus och Nils-Olof Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Arne Borg	Ordinarie Extern	Revisor
---------------	------------------	---------

Valberedning

Anne Lauritsen-Andreasson
Karin Andréen Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landeriet nr 10	1981	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

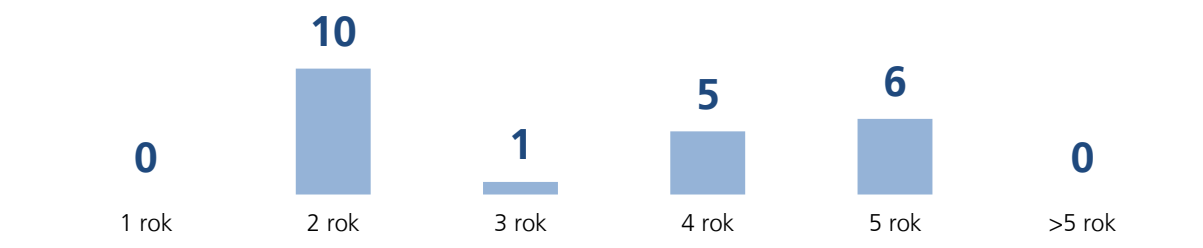
Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 583 m², varav 2 300 m² utgör lägenhetsyta och 283 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	48 m ²	2022
Skönhetssalong	70 m ²	2022
Byggnadsvård	150 m ²	2023
Konsultverksamhet	50 m ²	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taket Alfhemsgatan	2020	
Hissen Olivedalsgatan	2020	Renovering samt ny öppning våning ett
Gården	2019	
Porten Olivedalsgatan	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissen Alfhemsgatan	2021	Renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

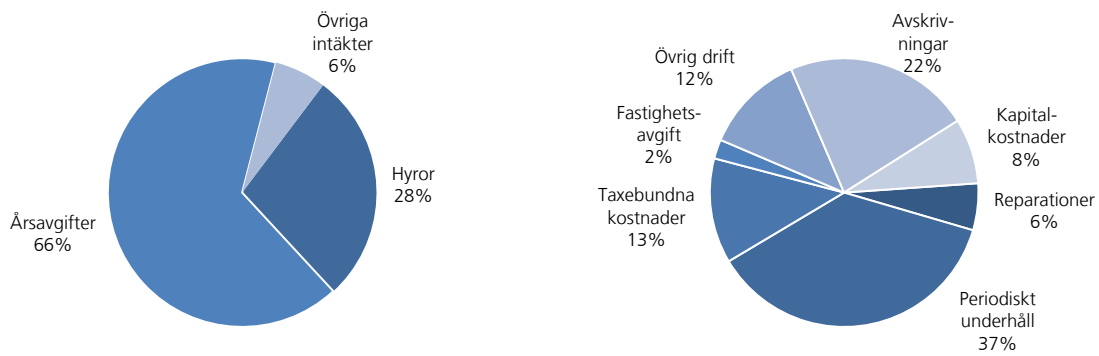
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Mikab

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 663 274	1 353 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 036 852	1 940 969
Finansiella intäkter	22	108
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 264
	2 036 874	2 021 341
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 106 609	1 410 439
Finansiella kostnader	237 027	238 625
Ökning av kortfristiga fordringar	13 465	2 604
Minskning av långfristiga skulder	87 150	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	127 121	0
	2 571 372	1 711 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 128 776	1 663 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-534 497	309 673

*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

- Läckage från tak på Alfhemsgatan är åtgärdat.
- Seriekoppling av brandlarm är utfört.
- Översyn och åtgärder beträffande ballofixer har skett av föreningens medlemmar.
- Justering av fläkt är gjord på Alfhemsgatan.
- Under året har uppgradering skett av bredbandet.
- Föreningens lån är omförhandlade, vilket innebär en betydande minskning av kapitalkostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	582	576	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 004	1 770	1 616	1 601
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 643	7 681	7 707	7 733
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	85	91	92	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	92	99	92
Soliditet (%)	37	39	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-985	-386	-484	-743
Nettoomsättning (tkr)	1 973	1 903	1 846	1 859

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m² bostäder och 283 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	830 915	0	0	830 915
Upplåtelseavgifter	1 974 928	0	0	1 974 928
Kapitaltillskott	9 875 329	0	0	9 875 329
Fond för yttre underhåll	401 063	401 063	-294 023	294 023
S:a bundet eget kapital	13 082 235	401 063	-294 023	12 975 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 406 838	-401 063	-92 477	-913 299
Årets resultat	-985 274	-985 274	386 500	-386 500
S:a ansamlad förlust	-2 392 112	-1 386 337	294 023	-1 299 798
S:a eget kapital	10 690 123	-985 274	0	11 675 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-985 274
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 005 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-401 063</u>
summa balanserat resultat	-2 392 113

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

<u>401 063</u>
-1 991 050

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 973 042	1 903 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 810	37 817
Summa rörelseintäkter		2 036 852	1 940 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 980 836	-1 255 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 773	-154 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-678 513	-678 513
Summa rörelsekostnader		-2 785 121	-2 088 951
RÖRELSERESULTAT		-748 269	-147 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 027	-238 625
Summa finansiella poster		-237 005	-238 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-985 274	-386 500
ÅRETS RESULTAT		-985 274	-386 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	27 383 802	28 062 314
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 383 802	28 062 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 383 802	28 062 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 070 800	1 594 004
Summa kortfristiga fordringar		1 070 800	1 594 004
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		74 104	71 932
Summa kassa och bank		74 104	71 932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 144 904	1 665 936
SUMMA TILLGÅNGAR		28 528 706	29 728 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 805 843	2 805 843
Kapitaltillskott		9 875 329	9 875 329
Fond för yttre underhåll	Not 10	401 063	294 023
Summa bundet eget kapital		13 082 235	12 975 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 406 838	-913 299
Årets resultat		-985 274	-386 500
Summa fritt eget kapital		-2 392 112	-1 299 798
SUMMA EGET KAPITAL		10 690 123	11 675 397
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 119 700	5 927 291
Summa långfristiga skulder		8 119 700	5 927 291
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 459 462	11 739 021
Leverantörsskulder		51 567	132 558
Skatteskulder		11 298	7 846
Övriga skulder		44 294	73 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	152 261	173 057
Summa kortfristiga skulder		9 718 883	12 125 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 528 706	29 728 250

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.

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	50 år	50 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Maskiner	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 342 836	1 339 236
Hyrer lokaler momspliktiga	567 107	500 826
Kabel-TV intäkter	63 096	63 096
Öresutjämning	3	-7
	1 973 042	1 903 152

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	21 944
Försäkringsersättning	49 840	0
Återbäring försäkringsbolag	3 722	0
Övriga intäkter	10 248	15 873
	63 810	37 817

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 237	73 350
	Fastighetsskötsel beställning	13 582	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	770
	Snöröjning/sandning	0	2 797
	Städning entreprenad	3 835	4 169
	Mattvätt/Hyrmattor	3 056	3 057
	Sotning	13 300	0
	Hissbesiktning	2 952	2 911
	Myndighetstillsyn	0	1 749
	Gemensamma utrymmen	1 528	3 780
	Gård	1 772	22 190
	Serviceavtal	8 782	8 811
	Förbrukningsmateriel	1 536	31 895
	Teleport/hissanläggning	2 229	2 054
	Brandskydd	0	27 867
		119 808	185 400
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 981	19 073
	Tvättstuga	5 055	12 794
	Entré/trapphus	0	17 350
	Lås	4 578	16 636
	VVS	18 161	0
	Elinstallationer	7 278	2 651
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 553	3 822
	Hiss	24 322	0
	Tak	3 417	0
	Fönster	0	3 571
	Skador/klotter/skadegörelse	2 045	4 032
	Vattenskada	89 152	0
		170 542	79 930
	Periodiskt underhåll		
	Källare	81 058	0
	Entré/trapphus	0	18 484
	Ventilation	47 678	0
	Hiss	338 606	166 776
	Tak	649 670	0
	Balkonger/altaner	0	58 050
	Mark/gård/utemiljö	0	167 996
		1 117 010	411 306
	Taxebundna kostnader		
	El	39 039	35 929
	Värme	220 509	235 268
	Vatten	47 555	44 304
	Sophämtning/renhållning	74 594	78 066
	Grovsopor	0	788
		381 697	394 355
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 107	38 037
	Kabel-TV	34 225	30 598
	Bredband	44 538	47 503
		121 870	116 138
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 908	68 764
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 980 836	1 255 894

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 758	1 226
	Tele- och datakommunikation	1 889	1 889
	Juridiska åtgärder	42 953	20 844
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hyresförluster	0	22
	Revisionsarvode extern revisor	7 824	7 824
	Föreningskostnader	428	3 217
	Styrelseomkostnader	6 456	4 529
	Fritids- och trivselkostnader	5 053	7 426
	Förvaltningsarvode	49 710	48 939
	Administration	3 093	5 295
	Konsultarvode	0	48 264
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		125 773	154 545

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	373 730	373 730
	Förbättringar	304 783	304 783
		678 513	678 513

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 737 630	36 737 630
	Utgående anskaffningsvärde	36 737 630	36 737 630
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 675 316	-7 996 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-678 513	-678 513
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 353 829	-8 675 316
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 383 802	28 062 314
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 812 000	2 812 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 745 000	30 745 000
	Taxeringsvärde mark	42 102 000	42 102 000
		72 847 000	72 847 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
	Lokaler	3 847 000	3 847 000
		72 847 000	72 847 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		248 077	248 077
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		248 077	248 077
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-248 077	-248 077
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-248 077	-248 077
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		7 995	2 662
Klientmedel hos SBC		1 054 672	1 591 342
Fordringar kreditfakturer		8 132	0
		1 070 800	1 594 004

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		294 023	499 602
Reservering enligt stadgar		401 063	162 063
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-294 023	-367 642
Vid årets slut		401 063	294 023

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	2 027 291	2 027 291	2021-03-01
Handelsbanken	0,730 %	3 744 000	3 744 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,680 %	5 402 871	5 430 021	2021-10-30
Handelsbanken	1,290 %	3 870 000	3 910 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,600 %	600 000	600 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,680 %	967 500	977 500	2021-10-30
Handelsbanken	1,600 %	967 500	977 500	2021-04-14
Summa skulder till kreditinstitut		17 579 162	17 666 312	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 459 462	-11 739 021	
		8 119 700	5 927 291	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 007 662 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	22 456	25 855
	Avgifter och hyror	129 805	147 202
		152 261	173 057

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har noterats vid tiden för förvaltningsberättelsens upprättande. Under verksamhetsåret 2021 planeras att hissen på Alfhemsgatan 4 skall renoveras.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Jan-Bertil Wibreus
Ordförande

Hugo André Agi
Ledamot

Britt Ingegerd Hägg
Ledamot

Pierre Mikael Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Per Arne Borg
Extern revisor