



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Arsenalsgatan 6



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Ida Jönsson
Kerstin Lewinschall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom vallgraven 41:12	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

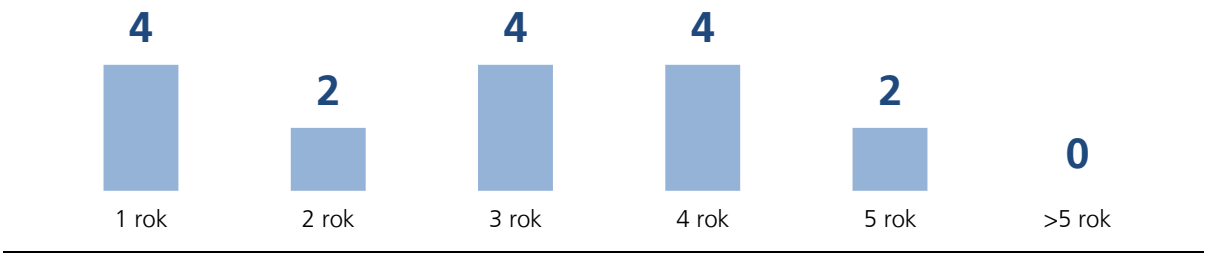
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 553 m², varav 1 437 m² utgör boyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Praktik	68 m²	2022-09-30
Praktik	48 m²	2024-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades februari 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder varm och kallvatten	2021	Enligt statusbesiktning 2020
Reparation av skjutdörrsparti i lägenhet 17	2021	Samma som genomfördes 2020 i lägenhet 18
Ny torktumlare tvättstugan	2021	
Besiktning	2021	Med anledning av Västlänken
Vattenskada åtgärdad	2021	Lägenhet 3 och 5
Takterrass påbörjad	2021	Tillhör och bekostas av lägenhet 11
Reparation av skjutdörrsparti i lägenhet 18	2020	Reparation av skjutdörrsparti i lägenhet 17 genomförs 2021
Reparation av hydraulik i hissen	2020	
Målning/blästring tak,renovering gatufasad,renovering gårdsfasad inkl målning dörrar och fönster	2020	
Nya balkonger mot gården	2020	
Statusbesiktning varm- och kallvatten	2020	
Nytt kodlås till gården vid gallergrind	2020	
En luftavfuktare i källaren reparerad	2020	
Obligatorisk Energideklaration	2019	
Vattenskada i 68kvm-lokalen	2019	
Nytt nödanropssystem i hiss	2016	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2016 - 2018	
Båda luftavfuktarna källare renoverade enligt garantiåtagande Anticimex.	2016	
Renovering lås ytterdörrarna.	2016	
Översyn dörrstängare ytter- och innerdörrar.		
Byte av runda fönster vindsvåningar	2015	
Byte till pansarglas i ytterdörrarna	2014	
Nytt inpasseringssystem	2013	
Ny gallergrind till gården	2013	
Installation av bredband och digital TV	2013	
Nya yttre fönsterbågar mot Arsenalsgatan på vån 1-5	2013	
Brandvarnare uppsatta i trapphusen	2012	
Ny entrédörr till Löfvingkliniken	2012	
Bättring av takmålningen	2012	
Renovering av trapphuset	2010	
Nya takfläktar	2009	
Takmålning	2008	
Avfuktningssystem för kryppgrunden	2007 - 2009	
Nya maskiner tvättstugan	2007	
Klimatanläggning lokaler	2006	
Fasadarbeten	2004	
ROT renovering	1987 - 1988	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt underhållsplan		Underhållsplanen uppdaterad i februari 2022
Bredband och digital TV	2022	Omförhandling och översyn
Systematiskt brandskyddsarbete påbörjas	2022	SBA; brandvarnare, brandsläckare, rökluckor, fria utrymningsvägar mm
Fönster/dörrar i lokalerna mot Arsenalsgatan	2022	Byte/renovering
Uppgradering/utbyte porttelefon	2022	
Färdigställande av takterrass	2022	Tillhör och bekostas av lägenhet 11
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	Obligatorisk vart 6:e år
Rättsäkring	2025	Översyn/utbyte av avloppsrör och genomföringar i källare. Ev tätning av genomföringar i källare.
Dörrar mot gård	2025	A-uppgång, B-uppgång och tvättstuga
Hiss	2025	Uppgradering/utbyte
Dränering och putslagning i källare	2025	Dränering gård runt egna fastigheten
Utbyte av maskiner i tvättstuga	2026	Två tvättmaskiner och ett torkskåp
Frånluftsfläktar på tak	2026	Två stycken
Fjärrvärmeundercentral	2027	
Ommålning av trapphus	2028	Trapphus i A- och B-uppgång

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Otis
Luftavfuktningssystem	Anticimex
Trappstädning	Ann-Christine Wiklund
Kabel TV och bredband	Tele2
Renhållning trottoaren	Göteborgs Stad, Park och Natur
Vatten, spillvatten, avlopp	Göteborgs Stad, Kretslopp och Vatten
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Elnät	Göteborg Energi Nät AB
El	Göteborg Energi Din El AB

Föreningens ekonomi

Den omfattande renoveringen av föreningens fastighet år 2020 (4,8msek) har påverkat föreningens ekonomiska situation. Då likviditeten inte räckte till fick föreningen ta upp nya lån (4,5msek)) under 2020 för att bekosta större delen av renoveringen. Fastigheten är i betydligt bättre skick än före renoveringen, men resultaträkning, balansräkning och nyckeltal har påverkats negativt.

För att stärka föreningens ekonomi inför och efter renoveringen har avgifterna höjts årligen med 5% sedan 2019-01-01 och avgifterna höjdes med 5% även 2022-01-01. Intentionen framöver är att möjliggöra amortering av lån och avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan samt att årsavgifterna ska vara rättvisa över tid. Styrelsen arbetar med att minska de löpande kostnaderna.

Under 2021 har endast nödvändigt investeringar/renoveringar genomförts, såsom ny torktumlare till tvättstugan (30tsek) renovering av de båda skjutdörrspartierna i vindsvåningarna, som påbörjades år 2020 och slutfördes 2021 (35tsek) samt återställande av vattenskada i två lägenheter, där föreningens självrisk uppgick till 47,5tsek.

Föreningen fick under år 2017 avslag på sin ansökan att ombilda den mindre (48kvm) av sina två lokaler till bostadsrätt och under år 2018 fick föreningen avslag på sin överklagan av det beslutet. Under 2021 skickade föreningen in samma ansökan ytterligare en gång, men då krävdes kostsamma kompletteringar av arkitektitningarna och ansökan har därför dragits tillbaka.

Målsättningen för låneportföljen är att den ska bestå av ungefär lika delar lång räntebindning (4-5år), medellång räntebindning (2-3år) och kort räntebindning (3mån-1år).

Ett befintligt lån på 1,2msek som förföll i november amorterades med 200tsek och bands om med kort räntebindning hos SEB. Föreningens lån är nu samlade på SEB.

Efter slutavräkning av balkongprojektet återbetalades de elva lägenhetsinnehavare som byggde balkonger mot gården under 2020 med totalt 85tsek.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

INBETALNINGAR

	2021	2020
	2 936 590	2 499 145
Rörelseintäkter	1 307 024	1 115 671
Finansiella intäkter	0	-9
Minskning kortfristiga fordringar	0	140 131
Kapitaltillskott	-85 709	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 420 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 328 873
	1 221 315	8 004 665

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	846 376	7 481 953
Finansiella kostnader	113 873	110 268
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 707	-25 000
Ökning av kortfristiga fordringar	106 779	0
Minskning av långfristiga skulder	260 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 266 072	0
	3 623 807	7 567 221

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

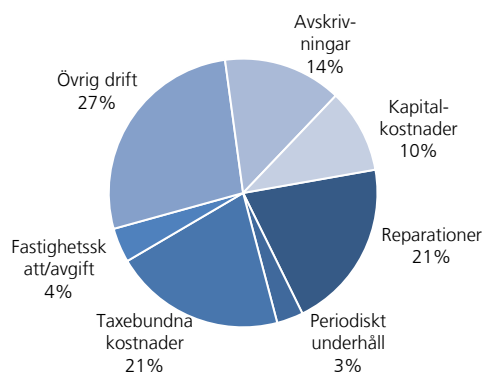
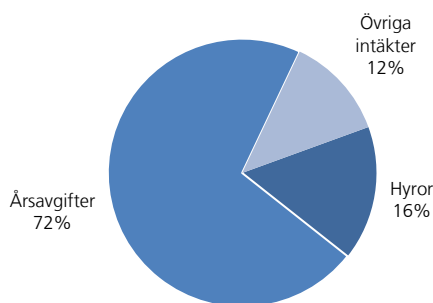
534 097 **2 936 590**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-2 402 492 **437 445**

*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

Ny torktumlare installerad i tvättstugan.

Vattenskada i lägenhet 5, som även påverkade lägenhet 3. Skadan är åtgärdad och lägenheterna återställda.

Lägenhetsinnehavaren till lägenhet 11 påbörjade takterrassbygge i slutet av 2021. Bygget bekostas av lägenhetsinnehavaren och slutförs under 2022.

Löwingkliniken som har hyrt föreningens lokaler under lång tid har sagt upp båda lokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	611	581	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 825	1 806	1 359	1 644
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 040	9 221	6 145	6 444
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	96	82	88	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	58	38	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	71	71	82
Soliditet (%)	6	5	45	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	-6 634	181	80
Nettoomsättning (tkr)	1 146	1 088	993	986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 116 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	1 100 000	0	0	1 100 000
Kapitaltillskott	4 729 531	-85 709	0	4 815 240
Fond för yttre underhåll	285 007	285 007	-2 134 687	2 134 687
S:a bundet eget kapital	6 114 538	199 298	-2 134 687	8 049 927
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 409 134	-285 007	-4 498 905	-625 222
Årets resultat	186 671	186 671	6 633 592	-6 633 592
S:a ansamlad förlust	-5 222 463	-98 336	2 134 687	-7 258 814
S:a eget kapital	892 075	100 962	0	791 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	186 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 124 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 007
summa balanserat resultat	-5 222 462

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-70 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	35 544
att i ny räkning överförs	-5 256 918

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 146 169	1 087 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 856	27 843
Summa rörelseintäkter		1 307 024	1 115 671

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-760 925	-7 141 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 451	-340 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-160 104	-157 033
Summa rörelsekostnader		-1 006 480	-7 638 986

RÖRELSERESULTAT

300 544 **-6 523 315**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 873	-110 268
Summa finansiella poster		-113 873	-110 277

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

186 671 **-6 633 592**

ÅRETS RESULTAT

186 671 **-6 633 592**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	13 486 383	13 643 416
Inventarier	Not 8	27 636	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 514 020	13 643 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 514 020	13 643 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	393 992	2 890 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	99 488	0
Summa kortfristiga fordringar		493 600	2 890 923
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		147 253	45 643
Summa kassa och bank		147 253	45 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		640 852	2 936 566
SUMMA TILLGÅNGAR		14 154 872	16 579 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 100 000	1 100 000
Kapitaltillskott		4 729 531	4 815 240
Fond för yttre underhåll	Not 11	285 007	2 134 687
Summa bundet eget kapital		6 114 538	8 049 927
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 409 134	-625 222
Årets resultat		186 671	-6 633 592
Summa ansamlad förlust		-5 222 463	-7 258 814
SUMMA EGET KAPITAL		892 075	791 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 410 000	6 100 000
Summa långfristiga skulder		9 410 000	6 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 580 000	7 150 000
Leverantörsskulder		163 949	2 348 930
Skatteskulder		52 030	90 096
Övriga skulder		-41 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 428	99 843
Summa kortfristiga skulder		3 852 797	9 688 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 154 872	16 579 982

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	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år, 20 år	133 år, 20 år
Standardförbättringar	133 år	133 år
Tvättstuga	133 år	133 år
Ventilation	133 år	133 år
Kabel-TV	133 år	133 år
Fasad	133 år	133 år
Markanläggning	133 år	133 år
Fönster	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	933 284	877 524
Hyror lokaler	211 676	209 509
Avgift andrahandsuthyrning	1 190	788
Öresutjämning	18	6
	1 146 169	1 087 828

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	10 701	14 769
Försäkringsersättning	135 642	0
Övriga intäkter	14 513	13 074
	160 856	27 843

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 959	15 101
	Sotning	0	690
	Hissbesiktning	2 373	2 326
	Gård	588	549
	Serviceavtal	6 702	4 342
	Förbrukningsmateriel	0	647
	Teleport/hissanläggning	2 812	5 117
	Brandskydd	0	2 490
		28 434	31 262
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 320	297
	Lås	0	1 370
	VVS	19 813	14 540
	Elinstallationer	2 692	4 055
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 396
	Hiss	0	5 657
	Huskropp utvändigt	0	6 608
	Tak	22 528	0
	Vattenskada	182 896	48 125
		229 249	93 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 803 615
	Entré/trapphus	0	7 500
	Hiss	0	24 252
	Balkonger/altaner	35 544	1 646 764
		35 544	6 482 131
	Taxebundna kostnader		
	El	34 722	39 565
	Värme	148 942	128 092
	Vatten	41 947	90 263
	Sophämtning/renhållning	6 363	6 363
		231 974	264 283
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 842	50 581
	Samfällighetsavgift	69 147	106 394
	Kabel-TV	68 791	68 418
		189 780	225 393
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 944	45 464
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	760 925	7 141 581

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	919
	Juridiska åtgärder	10 313	18 906
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	253
	Fritids- och trivselkostnader	10 000	10 000
	Förvaltningsarvode	32 500	36 888
	Administration	2 864	55 170
	Konsultarvode	24 591	213 418
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		85 451	340 372

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	9 338	9 338
	Förbättringar	147 635	147 635
	Markanläggning	60	60
	Inventarier	3 071	0
		160 104	157 033

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 096 977	16 096 977
	Utgående anskaffningsvärde	16 096 977	16 096 977
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 453 561	-2 296 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 033	-157 033
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 610 594	-2 453 561
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 486 383	13 643 416
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 789 000	19 789 000
	Taxeringsvärde mark	30 071 000	30 071 000
		49 860 000	49 860 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 600 000	47 600 000
	Lokaler	2 260 000	2 260 000
		49 860 000	49 860 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	30 707	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 707	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 071	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 071	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 636	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 147	-24
	Klientmedel hos SBC	386 845	2 890 947
		393 992	2 890 923

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkringsersättning	99 488	0
		99 488	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 134 687	1 849 680
	Reservering enligt stadgar	285 007	285 007
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 134 687	0
	Vid årets slut	285 007	2 134 687

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,390 %	1 600 000	1 600 000	2024-01-28
SEB	0,370 %	2 500 000	2 500 000	2022-05-28
SEB	0,460 %	3 390 000	3 450 000	2023-05-28
SEB	0,850 %	3 000 000	3 000 000	2025-07-28
SEB	0,760 %	1 500 000	1 500 000	2025-12-28
SEB	0,300 %	1 000 000	0	2022-11-28
Nordea	0,000 %	0	1 200 000	
Summa skulder till kreditinstitut		12 990 000	13 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 580 000	-7 150 000	
		9 410 000	6 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 590 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 270 000	13 270 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	22 047	1 504
Avgifter och hyror	76 381	98 339
	98 428	99 843

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalet med Tele2 gällande bredband är omförhandlat from 2022-06-01.

Föreningen har uppdaterat stadgarna så att terrassavgift kan debiteras lägenhet 11.

Förslag om ytterligare en stadgeändring kommer att finnas med på ordinarie föreningsstämma i juni för att avgifter för hantering av pantsättning och lägenhetsöverlåtelse ska överensstämman med SBCs prishöjning den 1 januari 2022.

Styrelsen har påbörjar arbetet med att hitta nya hyresgäster till lokalerna.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Daniel Stensiö
Ordförande

Ulf Andreasson
Ledamot

Sven Bodin
Ledamot

Marie Brynell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Gunnar Claesson
Intern 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