

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solhörnan

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 2031.
- 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 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 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

Johan Carlsten	Ordförande
Anders Dahlenborg	Ledamot
Monica Stenberg	Ledamot
Gerhard Stenberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulla Edlén	Ordinarie Intern
------------	------------------

Valberedning

Monica Malmström-Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 2:10	1921	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

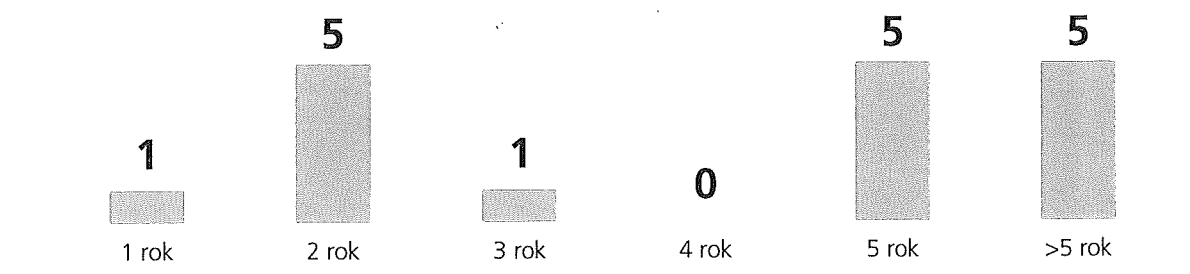
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m², varav 2 123 m² utgör boyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Leksaksaffär	126 m ²	Tills vidare
Tandläkarpraktik	58 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-12-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Diverse inre åtgärder	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	HSB
Trygghetsavtal	Anticimex
Fiber	IP-Only

Övrig information

Styrelsen har påbörjat en utredning om när och hur en större underhållsåtgärd av fasad, fönster och tak ska genomföras. Kostnaden för dessa åtgärder och tidpunkten för deras genomförande är ännu inte beräknad eller fastställd.

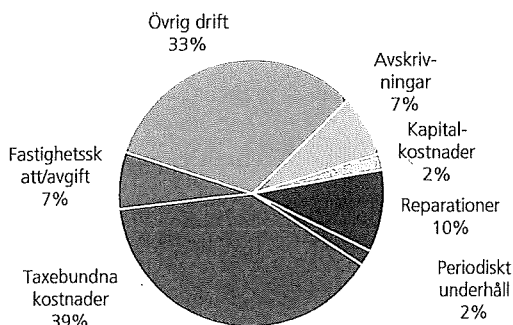
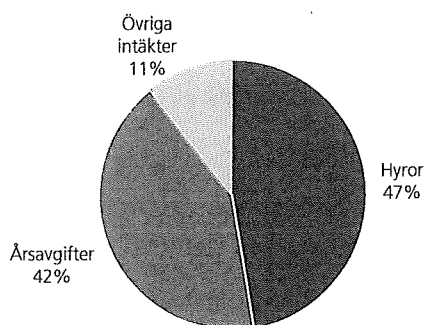
Föreningens ekonomi

Föreningen amorterade 1 mkr på sitt banklån den 1 mars 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 769 536	3 735 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 011 920	997 716
Finansiella intäkter	212	107
Minskning kortfristiga fordringar	11 589	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 589
	1 023 721	1 006 412
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	767 193	879 081
Finansiella kostnader	15 922	45 744
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	35 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 083
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	25 863	0
	1 808 978	2 972 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	984 279	1 769 536
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-785 256	-1 966 121

*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
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	209	209	206	205
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 661	1 626	1 689	1 777
Lån/m ² bostadsrättsyta	736	1 227	2 209	2 209
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	93	83	91	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	20	27	25
Soliditet (%)	89	83	73	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	10	-136	62
Nettoomsättning (tkr)	1 008	998	998	1 033

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 123 m² bostäder och 202 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	3 268 633	0	0	3 268 633
Upplåtelseavgifter	6 653 842	0	0	6 653 842
Fond för yttre underhåll	873 980	222 963	-213 231	864 248
S:a bundet eget kapital	10 796 455	222 963	-213 231	10 786 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 864 811	-222 963	223 402	1 864 372
Årets resultat	166 190	166 190	-10 171	10 171
S:a fritt eget kapital	2 031 001	-56 773	213 231	1 874 543
S:a eget kapital	12 827 456	166 190	0	12 661 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 190
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 087 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 963
summa balanserat resultat	2 031 001

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

16 250
2 047 251

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	1 008 015	997 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 906	0
Summa rörelseintäkter		1 011 920	997 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-700 816	-824 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 377	-54 648
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-62 827	-62 827
Summa rörelsekostnader		-830 020	-941 908
RÖRELSERESULTAT		181 900	55 808
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 922	-45 744
Summa finansiella poster		-15 710	-45 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 190	10 171
ÅRETS RESULTAT		166 190	10 171

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	13 457 547	13 520 374
Summa materiella anläggningstillgångar		13 457 547	13 520 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 457 547	13 520 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	995 158	1 779 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	12 083
Summa kortfristiga fordringar		995 164	1 792 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		995 164	1 792 010
SUMMA TILLGÅNGAR		14 452 711	15 312 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 922 475	9 922 475
Fond för yttre underhåll Not 10	873 980	864 248
Summa bundet eget kapital	10 796 455	10 786 723
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 864 811	1 864 372
Årets resultat	166 190	10 171
Summa fritt eget kapital	2 031 001	1 874 543
SUMMA EGET KAPITAL	12 827 456	12 661 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 11,12	1 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	1 500 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	39 265	43 018
Skatteskulder	4 030	10 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 13	81 960	97 841
Summa kortfristiga skulder	125 255	151 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 452 711	15 312 384

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Badrum ytskikt	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	425 858	425 858
Hyror bostäder	76 583	73 529
Hyror lokaler	401 914	394 684
Kabel-TV intäkter	144	144
Värmeintäkter	103 512	103 512
Öresutjämning	4	-11
	1 008 015	997 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	3 906	0
	3 906	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 775	56 182
	Fastighetsskötsel beställning	1 792	563
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 186
	Snöröjning/sandning	20 311	938
	Städning entreprenad	27 716	27 011
	Mattvätt/Hyrmattor	135	133
	Hissbesiktning	2 373	2 326
	Gemensamma utrymmen	0	153
	Gård	1 601	681
	Serviceavtal	13 004	13 379
	Förbrukningsmateriel	1 160	3 565
	Brandskydd	8 848	8 694
		134 715	116 811
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 395
	Källare	12 083	0
	Entré/trapphus	17 625	0
	Lås	466	24 048
	VVS	7 811	18 859
	Värmeanläggning/undercentral	4 503	0
	Elinstallationer	0	1 206
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 270
	Hiss	42 365	8 773
		84 853	56 551
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	16 250	0
	Fasad	0	213 231
		16 250	213 231
	Taxebundna kostnader		
	El	24 000	24 440
	Värme	215 885	191 901
	Vatten	41 461	40 196
	Sophämtning/renhållning	49 571	47 461
		330 917	303 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 083	41 045
	Självrisk	8 731	8 628
	Kabel-TV	25 254	24 822
	Bredband	0	1 844
		76 068	76 339
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 013	57 503
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	700 816	824 433

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 564	0
	Föreningskostnader	1 906	1 306
	Fritids- och trivselkostnader	0	320
	Förvaltningsarvode	36 252	35 508
	Administration	7 496	1 212
	Konsultarvode	14 238	11 431
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 420
		66 377	54 648

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	54 357	54 357
	Förbättringar	8 470	8 470
		62 827	62 827

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 942 723	13 907 098
	Nyanskaffningar	0	35 625
	Utgående anskaffningsvärde	13 942 723	13 942 723
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-422 349	-359 522
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 827	-62 827
	Utgående avskrivning enligt plan	-485 176	-422 349
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 457 547	13 520 374
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 973 501	6 973 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 257 000	28 257 000
	Taxeringsvärde mark	46 064 000	46 064 000
		74 321 000	74 321 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	3 321 000	3 321 000
		74 321 000	74 321 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	10 879	10 391
	Klientmedel hos SBC	264 103	1 463 233
	Placeringskonto hos SBC	0	306 303
	Räntekonto hos SBC	720 176	0
		995 158	1 779 927

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Källare	0	12 083
		0	12 083

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	864 248	683 248
	Reservering enligt stadgar	222 963	181 000
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 231	0
	Vid årets slut	873 980	864 248

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,810 %	1 500 000	2 500 000	2025-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 500 000	2 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			1 500 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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.

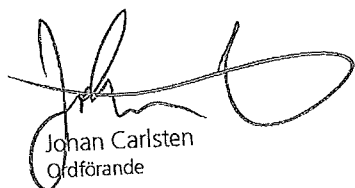
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	979	2 759
	Avgifter och hyror	80 981	95 082
		81 960	97 841

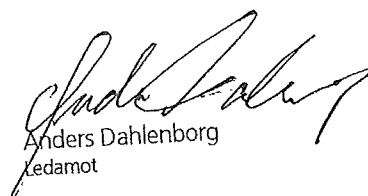
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 8 / 3 2022



Johan Carlsten
Ordförande



Anders Dahlenborg
Ledamot



Monica Stenberg
Ledamot



Gerhard Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2022



Ulla Edlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

Jag tillstyrker
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
att vinstmedel disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/3 2022



Ulla Edlén
Revisor