

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla
769614-8746

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

1. Föreningen allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annedal 23:24 i Göteborgs kommun. Byggnadsår är 1905. Föreningen äger 1 bostadshus med en total lägenhetsyta om 1 261 m² och en total lokalyta om 229 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. Byggnadens taxeringsvärde uppgår till 39 759 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens 17 lägenheter var, per den 31 december 2021, 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. En överlåtelse har ägt rum under året. Föreningen har 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning	2 rok	4 rok	5 rok
Antal	11	5	1

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning till tiden.

1.2 Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 4 juni 2021.

På föreningsstämman valdes tre (3) ledamöter och två (2) suppleanter.

Jonas Wepsäläinen	Ledamot, Ordförande
Alexander Fridolf	Ledamot, Vice ordförande
Johanna Pernbro	Ledamot
Anders Bengtsson	Suppleant
Åsa Tillman	Suppleant, Sekreterare

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

För revision av räkenskapsåret 2021 valdes revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. Till huvudansvarig revisor valdes auktoriserad revisor Elina Madsen.

Sammanträden

Styrelsen har hållit elva (11) protokollförda styrelsemöten samt ett (1) konstituerande möte. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Information till medlemmar och hyresgäster

Hyresgäster och medlemmar hålls löpande informerade om styrelsens arbete och beslut om åtgärder på fastigheten. Styrelsen har informerat medlemmar och hyresgäster bland annat beträffande pågående renoveringar samt beslut på föreningsstämma.

1.3 Allmänna händelser och löpande verksamhet under året

Förvaltning och samarbetspartners

Föreningen har försäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB. Aspia AB i Lidköping har under 2021 varit föreningens ekonomiska förvaltare. Avtal har undertecknats med ny ekonomisk förvaltare, Nordic Life AB, fr o m 1 januari 2022.

Föreningen har avtal med TJG Fastighetsservice, Göteborg. Föreningen samarbetar med den intilliggande fastigheten med vilken föreningen delar gårdsyta. Föreningarna har tecknat avtal som bland annat reglerar kostnader för gemensam port, entré och gård samt sopsortering.

Lokalavtal

Föreningen har lokalavtal med två (2) företag:
Telia Sverige AB och Rurki AB.

Telia Sverige AB

Avtalet med Telia Sverige AB avser basstation för mobiltelefoni. Avtalet löper till 2022-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader. Föreningen har informerat Telia Sverige AB om villkorsändring.

Rurki AB Restaurang Tre Indier

Föreningen har tecknat avtal med företaget Rurki AB som driver restaurang Tre Indier. Avtalet löper till 2023-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader.

Övriga avtal

Centrumkanalen AB samt Tele2

Föreningen har samarbetsavtal med företaget Centrumkanalen AB, Göteborg vars verksamhet består av förmedling och försäljning av utomhusreklam på fasader. Avtalet med Centrumkanalen har en uppsägningstid om sex (6) månader. Föreningen har avtal med Tele2 beträffande kabel TV för 17 lägenheter.

Göteborgs Stads Trafikkontor

Samtliga fastigheter som är belägna utmed det så kallade Hagastråket, har tecknat avtal med Göteborgs Stads Trafikkontor beträffande belysning på fastigheternas fasader. Trafikkontoret ansvarar för och bekostar drift och underhåll. Tillsyn sker 2 gånger per år. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid om tre (3) månader.

Underhållsplan 2022-2042

Underhållsplanen upprättas för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Dessutom används underhållsplanen för att beräkna det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. Revidering av planen genomförs årligen.

1.4 Ekonomi

Årets resultat uppgår till -470 262 kr. Resultatet 2021 är sämre än föregående år då föreningen under verksamhetsåret haft högre kostnader för nyinstallationer jämfört med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 243 857 kr. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet -226 405 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Investering i kapitalförsäkring hos Folksam

Föreningen investerade 2015 i en kapitalförsäkring hos Folksam. Belopp 500 000kr. Garanterad avkastning är 1%. Kapitalförsäkringens värde uppgick per 31 december 2021 till 642 267 kr.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade som 3-månaders rörligt hos Nordea. Föreningens lånebelopp uppgick under 2021 till 5 550 000 kr fördelat på två lån: 3 550 000 kr och 2 000 000 kr.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

För inkomståret 2021 uppgick fastighetsskatt och fastighetsavgift till 54 393 kr.

Avgift bostadsrätter - Årsavgift

Avgifter för bostadsrättsinnehavare uppgick vid verksamhetsårets slut till totalt 726 396 kr. Något beslut beträffande höjning av avgifter under 2022 har inte tagits. Genomsnittlig årsavgift för 2021 var 576 kr/m².

1.5 Planerad verksamhet 2022

Budget 2022

Göteborg Energi har aviserat en höjning om 1,8% för den del av fjärrvärme som benämns effektpolis. Föreningen har el-avtal med Göteborg Energi som har meddelat att en prishöjning om 4,9% kommer att gälla fr o m den 1 februari 2022. Höjningen kommer att påverka såväl årsavgift som avgift för el-överföring och effektagift.

Vatten och avlopp är budgeterat i nivå med kostnader 2021, då inga aviseringar om höjda avgifter inkommit.

Föreningen är ansluten till Annedals Sopsugsamfällighet. Problem kvarstår i den enhet av samfälligheten som benämns GA8 och som främst berör Skanstorget. Detta har till del åtgärdas, men kommer troligen att påverka avgiften även under 2022.

En upphandling av lånevillkor/räntor har genomförts, vilket resulterade i placering av lånen hos Nordea (tidigare Swedbank) till förmånligare ränta. Räntekostnader för föreningens lån, som är placerade rörligt förväntas bli lägre under 2022.

1.6 Händelser efter räkenskapsårets utgång med anledning av pandemin

Föreningen har lokalavtal med Restaurang Tre Indier, Rurki AB. Restaurangbranschen har påverkats av den rådande pandemin, vilket ännu inte har inneburit minskade hyresintäkter för föreningen. Förhoppningen är att den fortsatt pågående pandemin inte ska resultera i ekonomiska följder.

1.7 Nyckeltal

Byggnadens bokförda värde/m2 bostads- och lokalyta är 12 329 kr.
Lån per m2 bostads- och lokalyta uppgår till 3 725 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 197	1 195	1 215	1 265	1 296
Resultat efter finansiella poster	-470	65	-321	-66	-3 091
Soliditet (%)	82,1	82,3	82,5	70,2	70,3

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 367 697	7 714 191	119 277	-2 270 655	64 721	26 995 231
Disposition av föregående års resultat:		-2 325 211	119 277	2 270 655	-64 721	0
Årets resultat					-470 262	-470 262
Belopp vid årets utgång	21 367 697	5 388 980	238 554	0	-470 262	26 524 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-470 262
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres	119 277
från fond för yttre underhåll överföres	-119 277
i ny räkning överföres	-470 262
	-470 262

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 197 469	1 194 907
Övriga rörelseintäkter		14 968	58 322
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 212 437	1 253 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-566 576	-655 673
Övriga externa kostnader		-806 161	-242 458
Personalkostnader		-30 360	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 857	-235 136
Summa rörelsekostnader		-1 646 954	-1 133 267
Rörelseresultat		-434 517	119 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 745	-57 703
Summa finansiella poster		-35 745	-55 241
Resultat efter finansiella poster		-470 262	64 721
Resultat före skatt		-470 262	64 721
Årets resultat		-470 262	64 721

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	30 028 422	30 238 058
Inventarier, verktyg och installationer	5	125 528	85 000
Summa materiella anläggningstillgångar		30 153 950	30 323 058

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		30 653 950	30 823 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		47 764	12 561
Övriga fordringar		4 875	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 126	33 507
Summa kortfristiga fordringar		84 765	46 204

Kassa och bank

Kassa och bank		1 537 799	1 933 095
Summa kassa och bank		1 537 799	1 933 095
Summa omsättningstillgångar		1 622 564	1 979 299

SUMMA TILLGÅNGAR

32 276 514

32 802 357

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 367 697	21 367 697
Upplåtelseavgifter	5 388 980	7 714 191
Fond för yttre underhåll	238 554	119 277
Summa bundet eget kapital	26 995 231	29 201 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0	-2 270 655
Årets resultat	-470 262	64 721
Summa fritt eget kapital	-470 262	-2 205 934
Summa eget kapital	26 524 969	26 995 231

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	5 550 000	5 550 000
Summa långfristiga skulder	5 550 000	5 550 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	39 626	49 809
Skatteskulder	6 716	15 140
Övriga skulder	23 517	44 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 686	147 423
Summa kortfristiga skulder	201 545	257 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 276 514

32 802 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2021	2020
Årsavgifter	726 396	726 396
Hysesintäkter lokaler	471 069	468 512
Övriga intäkter	14 968	58 321
	1 212 433	1 253 229

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	208 009	182 168
Fastighetsel	33 004	30 186
Fjärrvärme	217 419	163 727
Vatten	64 248	56 481
Kabel-TV	18 147	17 839
Gemensamhetsanläggningar	2 872	3 276
Reparationer och underhåll	22 878	201 996
	566 577	655 673

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 609 891	32 609 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 609 891	32 609 891
Ingående avskrivningar	-2 371 833	-2 162 197
Årets avskrivningar	-209 636	-209 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 581 469	-2 371 833
Utgående redovisat värde	30 028 422	30 238 058

Av anskaffningsvärdet för byggnader och mark utgör 15 834 124 kr ej skattemässigt anskaffningsvärde.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 502	218 502
Inköp	74 749	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 251	218 502
Ingående avskrivningar	-133 502	-108 002
Årets avskrivningar	-34 221	-25 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 723	-133 502
Utgående redovisat värde	125 528	85 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 550 000	5 550 000
	5 550 000	5 550 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 325 000	15 700 000
	6 325 000	15 700 000

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas Wepsäläinen
Ordförande

Alexander Fridolf

Johanna Pernbro

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elina Madsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKANSENS PÄRLA 769614-8746 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 09:24:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS WEPSÄLÄINEN

Datum

Jonas Wepsäläinen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 06:09:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER FRIDOLF

Datum

Alexander Fridolf

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 18:24:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA PERNBRO

Datum

Johanna Pernbro

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-03 14:46:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elina Karin Linnéa Madsen

Datum

Elina Madsen

Auktoriserad revisor, PwC

Leveranskanal: E-post