

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sylvestergatan 5

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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. Men den nu högre inflationen kan föranleda annat.

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 bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24 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

Per Brodén	Ordförande
Jan Aglöv	Ledamot
Philip Ericson	Ledamot
Per-Erik Mats Fornmark	Ledamot
Ann Lövdahl	Ledamot
Alexandra Orcander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Ericson	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Jan Aglöv
Philip Ericson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Johanneberg 5:2	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

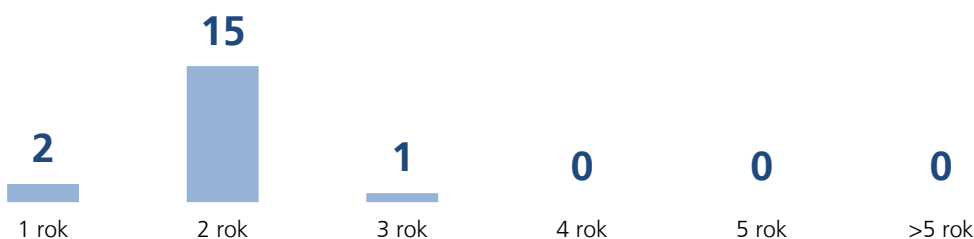
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 155 m², varav 1 155 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärdat vattenavledning från stuprör gården mot ny avloppsledning	2021 - 2022
Energideklaration	2021
Åtgärdat takplåt mot stupränna	2021 - 2022
Renovering och ommålning av port, entré och hisskorg	2020
Planerat underhåll	År
Utbyte till termostatventiler mm på husets alla radiatorer för effektivare funktion	2022
Målning kvarstående fönster mot gata	2022
Spolning avlopp	2022
Renovering balkong gata	2023
Målning trapphus, ny armatur	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Årsstämman 2021 hölls på grund av pandemin genom poströstning.

Föreningens ekonomi

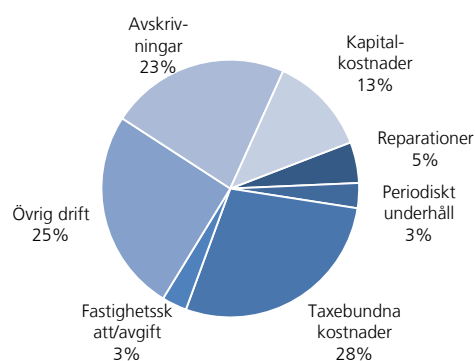
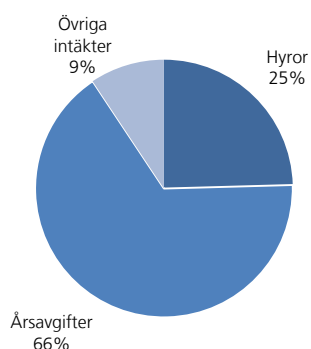
Föreningen, som tidigare självfinansierat bl.a. utbyte till säkerhetsdörrar och indragning av fiber mm, har efter omläggning av lånen 2021 kunnat återställa likviditeten och räknar med att kunna både tidigarelägga och självfinansiera underhållet under de närmaste åren enligt den fastställda underhållsplanen.

Föreningen har fortsatt två hyresrätter, båda om 2 rok.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	244 955	929 634
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	839 082	775 861
Finansiella intäkter	84	33
Minskning kortfristiga fordringar	2 173	0
Kapitaltillskott	35 000	20 700
	876 338	796 594
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	526 894	850 054
Finansiella kostnader	100 315	180 447
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 840
Minskning av långfristiga skulder	0	66 000
Minskning av kortfristiga skulder	82 469	381 931
	709 678	1 481 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	411 614	244 955
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	166 659	-684 679

*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

Föreningen förhandlade under 2021 om samtliga lån och nådde en betydande sänkning av räntan vilket medfört en påtagligt förbättrad likviditet. Denna, tillsammans med en tillfällig amorteringsfrihet, kommer att användas för att finansiera nu tidigare lagda underhållsarbeten (se under Planerat underhåll ovan).

Ett mindre plåtarbete utfördes på taket för att förhindra vatten att rinna över takfoten. Ytterligare mindre reparationsarbeten har förekommit, men inga större underhållsåtgärder. Påbörjade arbeten med en ny avloppsanslutning för ett av stuprören kunde till sist avslutas under början av 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	538
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 329	1 364	1 357	1 216
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 737	13 737	13 803	13 572
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	13	10
Värmekostnad/m ² totalyta	112	91	87	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	156	158	155
Soliditet (%)	68	68	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30	-437	-405	-141
Nettoomsättning (tkr)	817	767	765	765

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 155 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				
Aktiekapital	31 000	0	0	31 000
Inbetalda insatser	34 193 647	0	0	34 193 647
Kapitaltillskott	903 700	35 000	0	868 700
Fond för yttre underhåll	145 904	145 904	-129 560	129 560
S:a bundet eget kapital	35 274 251	180 904	-129 560	35 222 907
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 716 331	-145 904	-307 048	-5 263 380
Årets resultat	29 956	29 956	436 608	-436 608
S:a ansamlad förlust	-5 686 375	-115 948	129 560	-5 699 987
S:a eget kapital	29 587 876	64 956	0	29 522 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 570 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 904
summa balanserat resultat	-5 686 376

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

25 075
-5 661 301

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	817 437	767 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 645	8 456
Summa rörelseintäkter		839 082	775 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-481 377	-764 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 517	-85 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 000	-182 000
Summa rörelsekostnader		-708 894	-1 032 054
RÖRELSERESULTAT		130 188	-256 194
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 315	-180 447
Summa finansiella poster		-100 231	-180 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 956	-436 608
ÅRETS RESULTAT		29 956	-436 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	43 145 762	43 327 761
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 145 762	43 327 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 145 762	43 327 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 008
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	412 663	199 305
Summa kortfristiga fordringar		412 663	200 313
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	47 864
Summa kassa och bank		0	47 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		412 663	248 177
SUMMA TILLGÅNGAR		43 558 425	43 575 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		31 000	31 000
Medlemsinsatser		34 193 647	34 193 647
Kapitaltillskott		903 700	868 700
Fond för yttre underhåll	Not 10	145 904	129 560
Summa bundet eget kapital		35 274 251	35 222 907
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 716 331	-5 263 380
Årets resultat		29 956	-436 608
Summa ansamlad förlust		-5 686 375	-5 699 987
SUMMA EGET KAPITAL		29 587 876	29 522 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 861 000	13 795 000
Summa långfristiga skulder		13 861 000	13 795 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	66 000
Leverantörsskulder		26 577	46 586
Skatteskulder		2 882	51 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	80 090	94 393
Summa kortfristiga skulder		109 549	258 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 558 425	43 575 938

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 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	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	554 640	554 640
Hyror bostäder	191 583	184 188
Hyror lokaler	2 500	15 000
Hyror parkering	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	56 320	0
Avgift andrahandsuthyrning	397	1 577
Öresutjämning	-3	0
	817 437	767 405

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	2 750
Återbäring försäkringsbolag	3 495	3 306
Övriga intäkter	18 150	2 400
	21 645	8 456

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	22 476	20 827
	Städning enligt beställning	0	7 024
	Sotning	0	8 798
	Hissbesiktning	1 936	3 798
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	2 232	19 283
	Sophantering	4 875	0
	Gård	3 319	1 912
	Serviceavtal	0	25 309
	Förbrukningsmateriel	3 701	1 803
	Teleport/hissanläggning	0	1 006
	Brandskydd	10 170	9 862
		59 334	99 622
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	83 305
	Lås	1 719	3 675
	VVS	1 438	74 590
	Elinstallationer	7 658	21 519
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 531
	Hiss	5 612	6 955
	Skador/klotter/skadegörelse	25 664	0
		42 091	195 575
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	73 550
	Bredband	0	90 000
	Tak	25 075	0
		25 075	163 550
	Taxebundna kostnader		
	El	15 545	13 723
	Värme	129 168	104 598
	Vatten	40 628	38 564
	Sophämtning/renhållning	42 531	34 150
		227 872	191 035
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 047	36 142
	Bredband	64 227	52 828
		101 274	88 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 731	25 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	481 377	764 474
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	2 144
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	41 484	40 600
	Administration	2 020	4 024
	Konsultarvode	0	38 375
		45 517	85 581

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	182 000	182 000
		182 000	182 000
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 419 762	44 419 762
	Utgående anskaffningsvärde	44 419 762	44 419 762
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 092 001	-910 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 000	-182 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 274 001	-1 092 001
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 145 762	43 327 761
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 428 648	28 428 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		35 200 000	35 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
		35 200 000	35 200 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 390	127 390
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 390	127 390
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 390	-127 390
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 390	-127 390
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 049	2 214
	Klientmedel hos SBC	209 573	197 091
	Räntekonto hos SBC	202 041	0
		412 663	199 305

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	129 560	52 800
	Reservering enligt stadgar	145 904	129 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 560	-52 800
	Vid årets slut	145 904	129 560

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Danske Bank	1,300 %	0	13 861 000	Löst
	Handelsbanken	0,520 %	13 861 000	0	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 861 000	13 861 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-66 000	
			13 861 000	13 795 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 861 000 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	14 260 000	14 260 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	80 090	94 393
		80 090	94 393

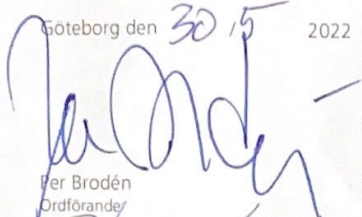
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen har planerats om på så sätt att både översynen av radiatorer och ommålning av trapphus har tidigare lagts till 2022/2023. Med dem utförda återstår inga större åtgärder de närmaste fem åren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 30/5 2022



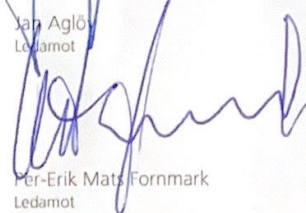
Per Brodén
Ordförande



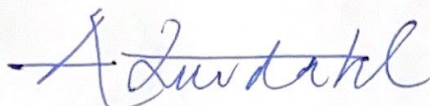
Philip Ericson
Ledamot



Jan Aglöv
Ledamot



Per-Erik Mats Fornmark
Ledamot

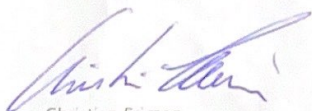


Ann Lövdahl
Ledamot



Alexandra Orcander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2022



Christian Ericson
Intern revisor