

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

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 2016 och 2036.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1999-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Granaten. Föreningens andel är 38,05 procent. Samfälligheten förvaltar soprum, cykelställ samt tvättstuga.

Styrelsen

Curt Temin	Ordförande
Moa Blomqvist	Ledamot
Thore Patrik Hagström	Ledamot
Erik Hemberg	Ledamot
Jesper Orwallius	Ledamot
Max Västhav	Ledamot
Oscar Johan Zeidler	Ledamot

Ida Hillestad	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Niclas Jingryd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-22. Extra stämma med anledning av nyval av ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 30:3	2001	Göteborg
Heden 30:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

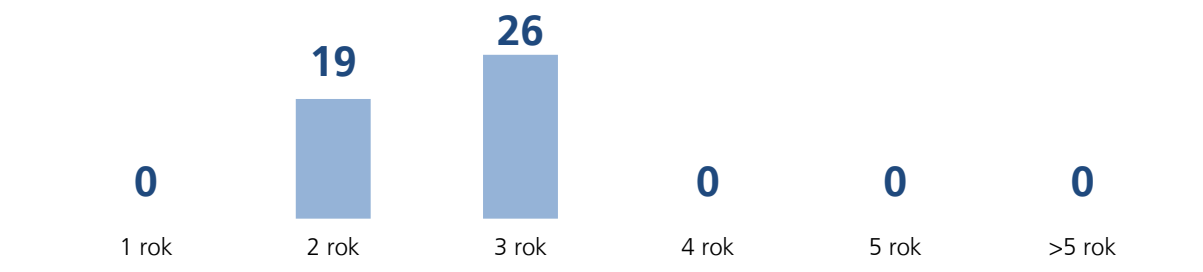
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 223 m², varav 3 105 m² utgör boyta och 118 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	52 m ²	bostadsrättslokal
Kontor	16 m ²	bostadsrättslokal
Lokal	50 m ²	bostadsrättslokal

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber	2021	Q1
Balkongprojekt fortsättning, bygglov inlämnat	2021	
Nya cykelställ	2021	
OVK avslutad	2021	
Installation av 4 elbilsplatser	2020	
Byte av 16 st takfläktar	2020	
Nytt portlåssystem	2020	
Balkongprojekt påbörjat	2020	
Byte av gårdsbelysning	2020	
Radonmätning samtliga källarutrymmen	2020	
Målning av grå del av fasad gård Tegnersgatan 11	2020	
Värmeinjusterings	2019 - 2020	
Ny värmepump installeras	2019	
Fasadrenovering av brandvägg mot Tegnersgatan 13	2019	
Energideklaration	2019	
Bättringsmålning trapphus	2017	
OVK	2017 - 2020	
Ljudutredning, fläktar	2017 - 2020	
Fönsterprogrammet, fortsättning	2017	
Uppdatering av maskinpark i tvättstugan	2016	I hop med gemensamhetsföreningen Granaten
Fönsterprogrammet, fortsättning	2016	
Takmålning + ny taksäkerhet	2016	
Byte av tre takfläktar	2016	Servent ventilation
Gårdsrenovering	2016	
Rörrenovering lokal 9B	2016	
Bröstning fasad	2016	I samband med ställning/takren. byts hela metallbröstning
Byte av stuprör	2016	
Nya vattenmätare	2014 - 2015	
Fönsterprogram påbörjas	2014	
Avloppsspolning	2014	Avlopp spolat från taken. Rensningsventil installeras på Tegnersgatan 9A.
Precisionsavvägning	2014 - 2015	
Grundförstärkning	2013 - 2014	Grundförstärkning & pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt
Fasadrenovering	2012	
Renovering av fönster	2011	
Målning av lokal, 11A	2011	Målningsarbete/renovering av lokal inför försäljning
Trappa utanför tvättstuga byggs	2010	I hop med gemensamhetsföreningen Granaten
Målning av entréer	2010	
Putsreparationer av fasad mot Tegnersgatan 13	2010	
Reparation av samtliga hissar	2010	

Fortsättning	År	Kommentar
Ompålning av brandmur mot Tegnersgatan 13	2009	
Slipning av golv i trapphus	2009	
Renovering av fönster	2008	
Målning av trapphus	2008	
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Fasadrenovering	2008	
Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
Omläggning och reparation av tak	2007	
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Snörasskydd monterat	2005	
Reparation av dagvattenledningar	2004	
Tegnérsgatan 11		
Borinjektion	2002	
Ny tvättstuga	2001	Ihop med gemensamhetsföreningen Granaten
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Slipning och lackning korginredning hissar	2021	Q1
Fönsterprogrammet, fortsättning	2021 och löpande	
Borttagning av plåt på innegård Tegnersgatan 11	2022	Tillsammans med balkongprojektet
Renovering gemensamma balkonger Tegnérsgatan 11A & 11B	2022	Tillsammans med balkongprojekt
Fasadrenovering	2022 - 2023	Tillsammans med balkongprojekt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadebekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Städservice	Optimal Service
Hissinspektion	Kiwa
Gaturenhållning	Göteborgs stad
Fastighetsstöttsel	Mikab
Sophantering	Göteborgs stad Intraservice
Sophantering	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi går i enlighet med den budget som styrelsen beslutade om inför året.

Föreningen har under året endast gjort mindre investeringar då större underhåll är att vänta de kommande åren. Flera av dessa är tanken att samköra med det eventuella balkongprojektet (fasad, renovering av gemensamma balkonger samt borttagning av plåt på innergårdsfasaden) för att optimera ekonomin samt effekten för de boende. Fönsterprojektet är också pågående där originalfönster renoveras varsamt vilket har en budget som följs varje år.

Föreningen har en god ekonomi och planerar att utföra samtliga renoveringar med egna medel, och därmed att inte behöva ta banklån. Därför har 2021 varit ett år att spara pengar inför kommande investeringar.

Styrelsen har omförhandlat 3 st lån och minskat räntekostnaderna, där två lån bands samt ett behölls rörligt i enlighet med styrelsens lånepolicy. Styrelsens mål är att löpande amortera ner lånen till under 6 000/m2 vilket enligt prognos kommer ske under 2022/2023.

Likviditeten är i enighet med styrelsens plan för att kunna utföra de kommande underhåll som är planerade för 2022 och 2023. Styrelsen har som mål att inte ta upp fler lån utan bibehålla en god likviditet för att säkerställa underhåll enligt underhållsplanen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026 och uppdateras årligen.

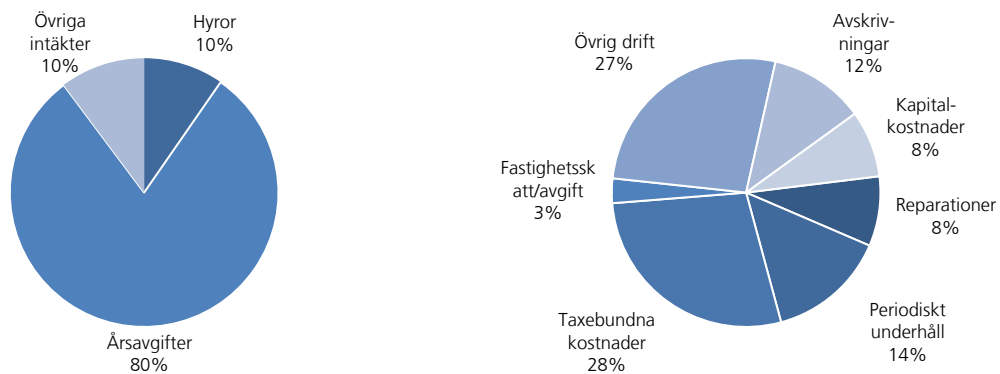
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 657 296	1 947 165
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 435 923	2 426 842
Finansiella intäkter	88	54
Balkongfond	4 760	4 730
	2 440 771	2 431 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 099 820	1 647 473
Finansiella kostnader	211 008	234 369
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	473 069
Ökning av kortfristiga fordringar	71 783	15 745
Minskning av långfristiga skulder	260 000	230 000
Minskning av kortfristiga skulder	61 116	120 840
	2 703 726	2 721 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 394 341	1 657 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-262 955	-289 869

*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

Fokus har under året varit att "bli ve" allt det som har startats och gjorts för att säkerställa att kostnaderna hålls på en bra nivå. Därvid har föreningen ånyo kunnat sänka avgifterna med 5% till allas glädje.

Två städdagar har genomförts med ökat antal deltagare och container har ställts till medlemmarnas förfogande för grovsopor. Därmed har grovsopor minskat i källsorteringsrummet och har medfört lägre kostnader för totalt sophantering. Högre deltagande på städdagarna har medfört bättre underhåll av fastigheten har skett till lägre kostnader samt har ökat medlemmarnas samvaro. Under 2022 skall prövas att genomföra mindre poster från underhållsplanen vid resp städdag.

Tvättstugans bokningssystem har digitaliserats och medlemmarna kan nu boka via smartphone och wallpad i tvättstugan. Belysning i portar har uppgraderats för att bli bättre och tillgängligare.

Fiber har installerats och kostnaden på 6 år är hälften för medlemmarna av tidigare Comhem system och med högre hastigheter. Comhems basutbud tv är kvar fram till början av 2023 pga långsiktigt kontrakt. Medlemmarna bestämmer sen själva om och vad de vill se på tv.

Stort arbete har genomförts för att möjliggöra balkongbygge och säkerställa nya utrymningsmöjligheter vid ev brand för medlemmarna som bor högst upp då räddningstjänsten tagit bort den möjligheten till stöd. Brandsläckare har satts upp på varje våningsplan samt i källare. Radonmätning har genomförts i källare och lokaler med godkända värden.

Trädgårdsgrupp har organiserats för trivsel på gårdar och i trappuppgångar. Föreningens miljöplan har utvecklats för att skapa möjliga miljöåtgärder samt minska energi- och vattenanvändningen. OVK har slutförts efter 5 års arbete med att säkerställa god tillförsel och evakuering av luft i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	646	646	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 163	1 151	1 079	1 018
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 262	6 345	6 418	6 478
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	110	99	106	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	31	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	73	73	74
Soliditet (%)	62	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	255	316	306
Nettoomsättning (tkr)	2 265	2 262	2 251	2 234

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 105 m² bostäder och 118 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	25 247 171	0	0	25 247 171
Upplåtelseavgifter	7 337 339	0	0	7 337 339
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	0	0	-168 225
Fond för yttre underhåll	1 720 845	260 000	0	1 460 845
Balkongfond	72 773	4 760	0	68 013
S:a bundet eget kapital	34 209 903	264 760	0	33 945 143
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 109 064	-260 000	255 103	-1 104 167
Årets resultat	-176 055	-176 055	-255 103	255 103
S:a ansamlad förlust	-1 285 120	-436 055	0	-849 064
S:a eget kapital	32 924 783	-171 295	0	33 096 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-176 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-849 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-1 285 120

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

373 019
-912 101

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	2 265 142	2 261 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 781	165 118
Summa rörelseintäkter		2 435 923	2 426 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 882 811	-1 487 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 124	-100 429
Personalkostnader	Not 6	-59 884	-59 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 239	-289 952
Summa rörelsekostnader		-2 401 058	-1 937 425
RÖRELSERESULTAT		34 865	489 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 008	-234 369
Summa finansiella poster		-210 920	-234 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-176 055	255 103
ÅRETS RESULTAT		-176 055	255 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	51 330 103	51 631 341
Summa materiella anläggningstillgångar	51 330 103	51 631 341
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 330 103	51 631 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	218 103	249 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	79 264	86 804
Summa kortfristiga fordringar	297 366	336 699
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 258 470	1 410 310
Summa kassa och bank	1 258 470	1 410 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 555 836	1 747 009
SUMMA TILLGÅNGAR	52 885 939	53 378 350

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 720 845	1 460 845
Balkongfond		72 773	68 013
Summa bundet eget kapital		34 209 903	33 945 143
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 109 064	-1 104 167
Årets resultat		-176 055	255 103
Summa ansamlad förlust		-1 285 120	-849 064
SUMMA EGET KAPITAL		32 924 783	33 096 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 397 000	19 637 582
Summa långfristiga skulder		9 397 000	19 637 582
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 240 582	260 000
Leverantörsskulder		91 646	159 942
Skatteskulder		4 358	6 206
Övriga skulder		174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	227 396	218 542
Summa kortfristiga skulder		10 564 156	644 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 885 939	53 378 350

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200 år
Fastighetsrenovering	200 år	200 år
Värmeanläggning	20-100 år	20-100 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år
Ventilation	30 år	30 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år
Porttelefon	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 951 914	2 027 007
Hyror bostäder	101 160	100 170
Hyror parkering	133 836	131 688
Bredbandsintäkter	70 538	0
Elintäkter moms	3 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 363	2 890
Öresutjämning	-54	-31
	2 265 142	2 261 724

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	160 179	156 054
	Återbäring försäkringsbolag	5 815	5 716
	Övriga intäkter	4 787	3 348
		170 781	165 118
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 442	34 873
	Fastighetsskötsel beställning	615	17 159
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 500
	Städning entreprenad	42 384	41 248
	Städning enligt beställning	0	8 625
	Sotning	0	2 000
	Hissbesiktning	5 520	4 248
	Myndighetstillsyn	2 392	12 057
	Gemensamma utrymmen	0	2 134
	Gård	41 405	19 658
	Serviceavtal	33 522	39 088
	Förbrukningsmateriel	18 413	1 621
	Brandskydd	9 244	0
		191 937	188 210
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 444	73 813
	Lås	411	5 905
	Installationer	4 833	2 995
	VVS	58 164	0
	Ventilation	4 263	0
	Elinstallationer	50 767	65 554
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 027	15 077
	Bredband	6 488	0
	Hiss	14 107	3 193
	Tak	48 713	0
	Fönster	0	32 216
	Vattenskada	0	2 125
		220 217	200 878
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	15 025
	Entré/trapphus	0	28 001
	VVS	0	40 000
	Ventilation	104 446	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	8 006
	Hiss	60 870	0
	Fönster	37 703	0
	Balkonger/altaner	170 000	0
		373 019	91 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	El	36 370	31 700
	Värme	356 024	319 440
	Vatten	86 720	69 837
	Sophämtning/renhållning	243 862	241 631
	Grovsopor	6 927	7 159
		729 903	669 767
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 478	81 480
	Samfällighetsavgift	38 162	135 406
	Kabel-TV	41 542	40 766
	Bredband	128 553	2 174
		291 735	259 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 000	77 915
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 882 811	1 487 627
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 689	613
	Tele- och datakommunikation	2 319	6 332
	Inkassering avgift/hyra	3 480	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	20 414	19 344
	Föreningskostnader	835	511
	Fritids- och trivselkostnader	758	0
	Studieverksamhet	0	1 563
	Förvaltningsarvode	59 376	60 590
	Administration	3 212	727
	Korttidsinventarier	16 177	2 200
	Konsultarvode	39 955	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 850
		157 124	100 429
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 360	47 402
	Sociala kostnader	12 524	12 014
		59 884	59 416
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	141 469	130 182
		301 239	289 952

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 196 624	55 723 555
	Nyanskaffningar	0	473 069
	Utgående anskaffningsvärde	56 196 624	56 196 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 565 282	-4 275 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-301 239	-289 952
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 866 521	-4 565 282
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 330 103	51 631 341
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 240 000	42 240 000
	Taxeringsvärde mark	64 121 000	64 121 000
		106 361 000	106 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	1 361 000	1 361 000
		106 361 000	106 361 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	73 946	256
	Skattefordran	7 623	2 653
	Klientmedel hos SBC	135 871	246 986
	Fordringar kreditfakturer	663	0
		218 103	249 895
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fakturerade kostnader	79 264	86 804
		79 264	86 804
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 460 845	1 370 295
	Reservering enligt stadgar	260 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-169 450
	Vid årets slut	1 720 845	1 460 845

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,740 %	2 325 000	2 425 000	Rörligt
Swedbank	0,920 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,260 %	1 400 000	1 400 000	2026-11-25
Swedbank	0,920 %	3 855 582	3 955 582	Rörligt
Swedbank	1,010 %	700 000	700 000	2024-11-25
Swedbank	1,000 %	5 147 000	5 147 000	2023-06-21
Swedbank	1,130 %	2 210 000	2 270 000	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		19 637 582	19 897 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 240 582	-260 000	
		9 397 000	19 637 582	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 337 582 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	12 250 000	12 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	49 820	35 114
Ränta	9 282	10 209
Avgifter och hyror	168 294	173 219
	227 396	218 542

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongprocessen fortsätter med dialog mellan föreningen-SBK och räddningsverket. I samband med ev balkongbygge kommer fasadrenovering och översyn av balkonger i resp trapphus att ses över. Parkeringarna kommer att förses med upplåsningsbara spärrar för att undvika otillbörlig användning. Ett antal åtgärder från underhållsplanen kommer att genomföras av medlemmar på och i anslutning till städdagar. Mer belysning kommer att sättas upp på gårdarna för ökad trivsel och trygghet.

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 / 2022

Curt Temin
Ordförande

Moa Blomqvist
Ledamot

Thore Patrik Hagström
Ledamot

Erik Hemberg
Ledamot

Jesper Orwallius
Ledamot

Max Västhav
Ledamot

Oscar Johan Zeidler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Jan-Åke Gross
Auktoriserad revisor