

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solrosen 18

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 2005-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-04 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 Samfällighetsför Ungbröde. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar markområde utanför fastigheten och innergården.

Styrelsen

Kent Ove Reinebrant	Ordförande
Sara Maria Bergqvist	Ledamot
Dieu Hon Huynh	Ledamot
Inga Åsa Josefine Möller	Ledamot

Erik Bertil Söderberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emilie Reinebrandt Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 39:4	2006	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 1932 och består av 1 flerbostadshus.

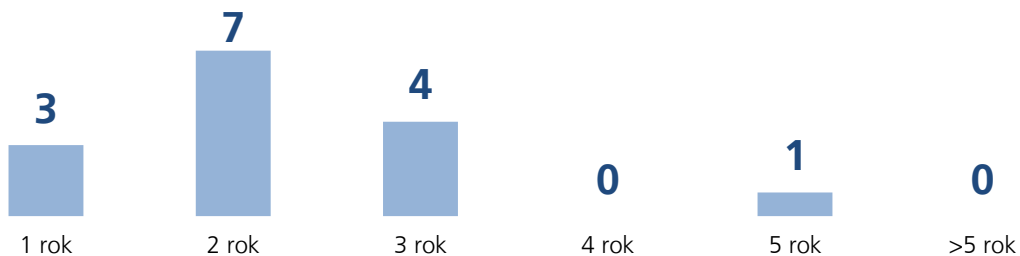
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 984 m², varav 972 m² utgör boyta och 12 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, cykel och pingisrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn och byte av termostater i några lägenheter	2021	Underhåll
Översyn och reparation av dörrstängare	2021	Underhåll
Utbyte av belysningsarmaturer källare	2021	
Installation av el-laddning	2019	En el-dosa för fordonsladdning monterades i föreningens garage
Ommålning fasad	2019	Ommålning av hela fastighetens träfasad och grund.
Översyn uppdatering portlås	2019	Uppgradering, underhåll
Ommålning interiört	2018	Målning av trapphusens trädetaljer och lister, samt av golv och väggar i källaren. Även en tätning av östra sidans läckande hörn gjordes inifrån.
Nya mattor i trapphusen	2017	Utfördes av Golvpartner
Nya källardörrar	2017	Krav från Räddningstjänsten efter inspektion.
Brandsäkerhet	2017	Krav från räddningstjänsten att upprätta en branddokumentsplan, samt installation av utrymningsskyltar
Asfaltering	2016	Parkering och nedfart till garaget fick ny asfalt och reparerad brunn
Ommålning fasad	2016	Fasadens södra sida skrapades trärent och målades med linoljefärg från Wibo färg
Fönsterbyte	2016	Alla fönster på södersidan utbytta mot nya i samma stil. Östra sidans fönster bedömdes vara OK tills vidare
Radiatorpump	2016	Ny pump med uppgraderad spänning installerad. Den förra höll 20 år
Trädfällning	2016	Björkarna på baksidan fällda och bortforslade
Fönsterrenovering	2016	Befintliga fönster mot innergården fick nya lister och oljad mekanik
Relining av stammarna	2015	Alla rör i fastigheten relinades i december 2015 av Proline. För ytterligare säkerhet byttes även de rostiga synliga rören i källaren ut mot plast. Proline lämnar 10 års garanti, men normalt håller en relining 30 år, d.v.s. till 2045.
Omvandling av snickarrummet till förråd	2014	En av hyresgästerna krävde två förråd i källaren då råvinden förvandlades till lägenheter. Tidigare snickarrummet fick då bli förråd
Åtgärdande av fuktskada	2014	Läckan berodde på ett otätt våtrumsskikt i ett badrum på första våningen i uppgång C. Badrummets tätskikt nu åtgärdat samt tork av isolering och bjälklag i stommen
Två nya lägenheter inkluderade i föreningen	2014	2014-07-01 tillkom extra avgifter till föreningen för två nybyggda vindslägenheter. Detta innebär ett tillskott på +74 877 SEK årligen till föreningen.
Ventilation	2014	Fastigheten är sedan rengöring av ventilationskanaler och omstrukturering av köksfläktar numera ett OVK godkänt hus. Nästa obligatoriska besiktningdatum blir 2020
Stamspolning	2013	Filmning visade inte mycket p.g.a. ganska så massiva rostutbuktningar
Ljudisolering av trapphus	2013	Ljudabsorbenter och nya dörrar gjorde trapphusen mycket mindre lyhörda
Nya innerdörrar	2013	Installerade av Svenska skydd
Ny eldriven garageport	2013	Hyran satt som 600 kr / månad
Ommålning trapphus	2013	NCS 5000 + vitt
Extra belysning till postboxar	2013	Krav från posten
Ommålning av Fasad	2012	Linolja användes. Även tvättstugan målades
Försäljning av råvind	2012	Totalt ca 130 m2 råvind såldes à 3000 kr/m2
Renovering av hyreslägenhet.	2010	Ny parkett, kyl/frys och blandare i en av hyresgästernas kök.

Nya armaturer samt strömbrytare i trappuppgångar.	2009	
Uppsäkring av el i tvättstugan.	2009	Man kunde inte köra alla maskiner i tvättstugan samtidigt. Nu OK
Omläggning av tak	2008 - 2009	
Ny tvättmaskin och torkskåp	2008	
Nya ytterdörrar med portlås	2008	
Rörstambyte	1977	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2022	Vid mycket regn läcker det in lite vatten i skarven mot grannhuset på fastighetens östra sida.
Fönsterbyte	2024	Eventuellt fönsterbyte på fastighetens östra sidan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

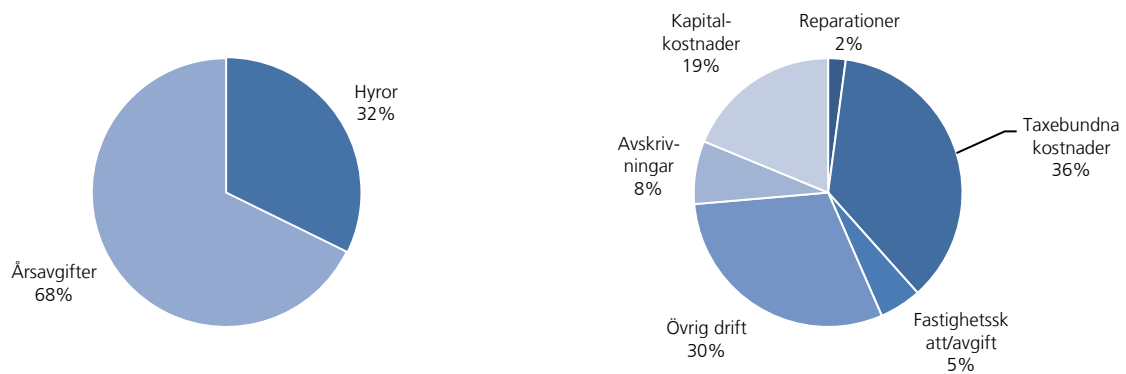
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Elleverantör	Godel
Digital-tv leverantör	Com hem
Trappstäd	Tellfo fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Göteborgs energi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	241 816	109 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	671 341	674 650
Finansiella intäkter	61	0
Minskning kortfristiga fordringar	7 538	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 166	0
	684 105	674 650
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	342 783	370 414
Finansiella kostnader	87 207	88 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 331
Minskning av långfristiga skulder	67 000	67 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 602
	496 990	542 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	428 931	241 816
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	187 115	132 059

*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, såsom

- Reparation och översyn av dörrstängare.
- Byte av termostater i några lägenheter.
- Utbyte av lamparmaturer i källarlokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	963	963	963	963
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 389	7 476	7 563	7 670
Elkostnad/m ² totalyta	20	26	25	19
Värmekostnad/m ² totalyta	116	92	99	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	36	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	90	87	78
Soliditet (%)	27	25	23	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	206	181	-145	78
Nettoomsättning (tkr)	669	673	672	666

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 972 m² bostäder och 12 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	7 435 321	0	0	7 435 321
Fond för yttre underhåll	145 386	72 693	0	72 693
S:a bundet eget kapital	7 580 707	72 693	0	7 508 014
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 642 043	-72 693	180 543	-5 749 893
Årets resultat	205 962	205 962	-180 543	180 543
S:a ansamlad förlust	-5 436 081	133 269	0	-5 569 350
S:a eget kapital	2 144 626	205 962	0	1 938 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	205 962
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 569 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 693
summa balanserat resultat	-5 436 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 436 081
----------------------------------	-------------------

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	669 306	672 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 035	1 986
Summa rörelseintäkter		671 341	674 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-328 166	-319 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 901	-37 960
Personalkostnader	Not 6	26 284	-13 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-35 449	-35 449
Summa rörelsekostnader		-378 232	-405 863
RÖRELSERESULTAT		293 109	268 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 207	-88 244
Summa finansiella poster		-87 146	-88 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		205 962	180 543
ÅRETS RESULTAT		205 962	180 543

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	7 544 074	7 579 523
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 544 074	7 579 523
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 544 074	7 579 523
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	452 271	272 694
Summa kortfristiga fordringar		452 276	272 699
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		346	346
Summa kassa och bank		346	346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		452 622	273 045
SUMMA TILLGÅNGAR		7 996 696	7 852 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 435 321	7 435 321
Fond för yttre underhåll	Not 11	145 386	72 693
Summa bundet eget kapital		7 580 707	7 508 014
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 642 043	-5 749 893
Årets resultat		205 962	180 543
Summa ansamlad förlust		-5 436 081	-5 569 350
SUMMA EGET KAPITAL		2 144 626	1 938 664
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	5 697 250	5 764 250
Leverantörsskulder		20 627	21 872
Skatteskulder		46 828	45 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	87 365	82 266
Summa kortfristiga skulder		5 852 070	5 913 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 996 696	7 852 568

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 årsboks slutet. 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	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	400 år	400 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	453 398	453 398
Hyror bostäder	193 538	193 538
Hyror parkering	12 000	12 000
Hyror garage	10 350	13 708
Öresutjämning	20	20
	669 306	672 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 035	1 986
	2 035	1 986

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	28 500	28 500
	Gemensamma utrymmen	0	447
	Gård	4 852	0
	Förbrukningsmateriel	229	379
	Fordon	1 289	0
		34 870	29 326
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	3 760
	VVS	5 220	0
	Elinstallationer	0	9 134
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 846
	Fönster	4 659	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 213
		9 879	28 953
	Taxebundna kostnader		
	El	19 617	25 606
	Värme	113 793	90 093
	Vatten	35 424	33 791
		168 834	149 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 819	21 059
	Samfällighetsavgift	63 650	61 750
	Bredband	5 460	5 460
		90 929	88 269
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 654	23 174
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	328 166	319 212
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	919
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	36 252	35 508
	Administration	461	663
	Konsultarvode	3 738	432
		40 901	37 960
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-20 000	10 000
	Kostnadsersättningar	0	100
	Sociala kostnader	-6 284	3 142
		-26 284	13 242

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	11 395	11 395
	Förbättringar	24 054	24 054
		35 449	35 449
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 116 270	8 116 270
	Utgående anskaffningsvärde	8 116 270	8 116 270
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-536 747	-501 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 449	-35 449
	Utgående avskrivning enligt plan	-572 196	-536 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 544 074	7 579 523
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 583 353	2 583 353
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 431 000	10 431 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
		24 231 000	24 231 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
	Lokaler	31 000	31 000
		24 231 000	24 231 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 163	22 163
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 163	22 163
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 163	-22 163
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 163	-22 163
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 686	22 854
	Klientmedel hos SBC	192 538	241 470
	Fordringar	0	8 370
	Räntekonto hos SBC	236 048	0
		452 271	272 694

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	72 693	72 694
	Reservering enligt stadgar	72 693	72 693
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-72 694
	Vid årets slut	145 386	72 693

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,520 %	5 382 250	5 442 250	2022-02-22
	Handelsbanken	1,520 %	315 000	322 000	2022-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		5 697 250	5 764 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 697 250	-5 764 250	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 362 250 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	6 047 500	6 047 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	20 000
	Sociala avgifter	0	6 284
	Ränta	2 284	2 314
	Avgifter och hyror	54 681	53 668
	Samfällighetsavgift	30 400	0
		87 365	82 266

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Kent Ove Reinebrant
Ordförande

Sara Maria Bergqvist
Ledamot

Dieu Hon Huynh
Ledamot

Inga Åsa Josefine Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Emilie Reinebrandt
Intern revisor