

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drotten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2017 och 2067.
- 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 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

Ulf Möck	Ordförande
Emelie Johansson	Ledamot
Knut Oskar Kardemark	Ledamot
Jakob Åke Magnus Sahlin Liliekvist	Ledamot

Max Otto Möck	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Michael Nilsson	Ordinarie Intern	Intern
-----------------	------------------	--------

#### Valberedning

Marie Karlsson	Sammanställande
----------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 29:3	1949	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

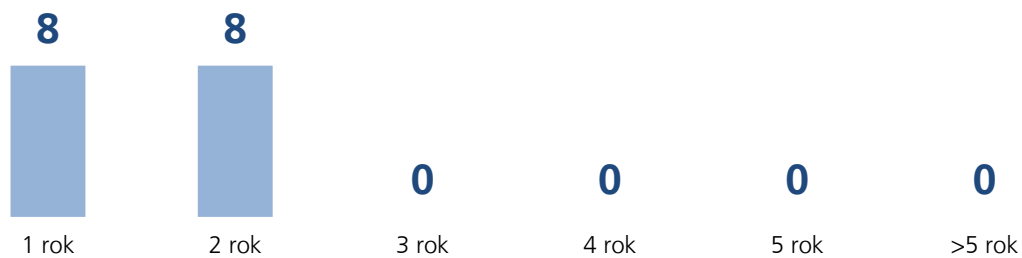
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 768 m<sup>2</sup>, varav 676 m<sup>2</sup> utgör boyta och 92 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/förvaring	45 m <sup>2</sup>	Ledig lokal

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Torkrum  
Mangelrum  
Föreningslokal  
Cykelförråd  
Redskapsförråd  
Pergola

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av elstigar i hela fastigheten	2022	El-fast AB
Spolning av rör x 2	2021	Rena rör i Väst AB
Robotgräsklippare installeras	2021	Entreprenadbutiken Göteborg
Byte av armaturer vid portarna	2020	
Byte av kodlås vid portarna	2020	
Energideklaration	2020	
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Besiktning av medlemmars badrum	2020	Projekterad av Rejlers
Bestikning av fastigheten	2020	Genomförd av Rejlers
Ny torktummlare	2019 - 2020	
Byte av lås till soprum	2018	
5 laddstolpar för elbil installeras	2018	Elinväst teknik

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>346 384</b>	<b>355 293</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	599 459	593 257
Finansiella intäkter	480	33
Ökning av långfristiga skulder	169 116	0
Ökning av kortfristiga skulder	13 493	9 289
	<b>782 548</b>	<b>602 579</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	822 331	557 933
Finansiella kostnader	34 227	23 974
Ökning av kortfristiga fordringar	3 795	1 682
Minskning av långfristiga skulder	0	27 900
	<b>860 354</b>	<b>611 489</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**268 578**

**346 384**

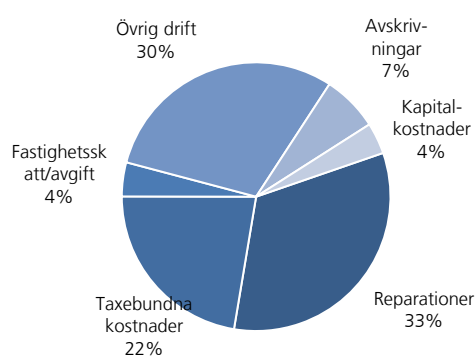
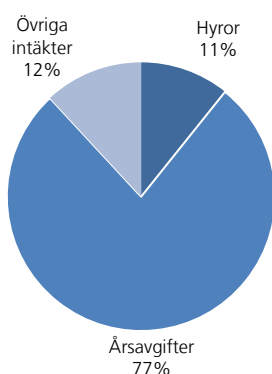
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-77 806**

**-8 910**

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bytet av el-stigarna i hela fastigheten.

Byte av el-central samt installering av gemensam elmätare.

Vår affärslokal har sagts upp av tidigare hyresgäst.

SBC har gjort en förstudie av omvandling av råvind till lägenheter.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 16 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	686	686	686	686
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	277	391	391	391
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 176	1 926	1 967	2 004
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	42	36	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	120	111	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	60	61	56
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	31	31	30
Soliditet (%)	9	25	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-319	-69	-14	-32
Nettoomsättning (tkr)	583	585	581	582

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 676 m<sup>2</sup> bostäder och 92 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	514 109	0	0	514 109
Fond för yttre underhåll	152 554	41 769	-23 854	134 639
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>666 663</b>	<b>41 769</b>	<b>-23 854</b>	<b>648 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-194 468	-41 769	-45 387	-107 312
Årets resultat	-318 514	-318 514	69 241	-69 241
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-512 982</b>	<b>-360 283</b>	<b>23 854</b>	<b>-176 553</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>153 681</b>	<b>-318 514</b>	<b>0</b>	<b>472 195</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-318 514
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-152 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 769
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-512 982</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-512 982</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	582 897	584 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 562	8 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>599 459</b>	<b>593 257</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-730 327	-501 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 011	-50 133
Personalkostnader	Not 6	-5 994	-5 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-61 894	-80 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-884 225</b>	<b>-638 557</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-284 766</b>	<b>-45 300</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 227	-23 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 748</b>	<b>-23 941</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-318 514</b>	<b>-69 241</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-318 514</b>	<b>-69 241</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	1 466 074	1 526 403
Inventarier	Not 9	0	1 565
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 466 074</b>	<b>1 527 968</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 466 074</b>	<b>1 527 968</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 293	850
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	266 596	188 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 889</b>	<b>189 721</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 000	159 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>159 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>274 889</b>	<b>348 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 740 963</b>	<b>1 876 868</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		514 109	514 109
Fond för yttre underhåll	Not 11	152 554	134 639
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>666 663</b>	<b>648 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-194 468	-107 312
Årets resultat		-318 514	-69 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-512 982</b>	<b>-176 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 681</b>	<b>472 195</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	664 284	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>664 284</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	806 812	1 301 980
Leverantörsskulder		36 418	31 553
Skatteskulder		0	2 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	79 768	68 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>922 998</b>	<b>1 404 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 740 963</b>	<b>1 876 868</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	463 824	463 824
Hyor lokaler	25 500	36 000
Hyor parkering	25 900	17 900
Hyor garage	13 000	18 000
Bredbandsintäkter	47 808	47 808
Elintäkter laddstolpe	3 000	1 200
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	1	0
	<b>582 897</b>	<b>584 732</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	13 366	0
Återbäring försäkringsbolag	3 196	2 775
Övriga intäkter	0	5 750
	<b>16 562</b>	<b>8 525</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 841	0
	Gård	5 865	5 764
	Förbrukningsmateriel	1 301	518
	Fordon	0	388
		<b>9 007</b>	<b>6 670</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 937	0
	VVS	2 500	2 500
	Elinstallationer	297 001	5 738
	Vattenskada	0	70 066
		<b>302 438</b>	<b>78 304</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	23 854
		<b>0</b>	<b>23 854</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 763	32 292
	Värme	108 551	92 454
	Vatten	48 388	46 197
	Sophämtning/renhållning	12 247	10 303
		<b>205 949</b>	<b>181 246</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 732	28 330
	Tomträttsavgäld	96 524	96 524
	Kabel-TV	49 143	48 524
		<b>175 399</b>	<b>173 378</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 534</b>	<b>38 354</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>730 327</b>	<b>501 806</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	626	0
	Inkassering avgift/hyra	1 533	2 972
	Hysesförluster	2	1
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	445
	Fritids- och trivselkostnader	1 261	590
	Förvaltningsarvode	37 696	36 892
	Administration	8 193	8 783
	Konsultarvode	36 250	0
		<b>86 011</b>	<b>50 133</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	5 994	5 994
		<b>5 994</b>	<b>5 994</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	28 440	28 440
	Förbättringar	28 148	28 148
	Markanläggning	3 741	3 741
	Inventarier	1 565	20 295
		<b>61 894</b>	<b>80 624</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 147 242	2 147 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 147 242</b>	<b>2 147 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-620 839	-560 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 329	-60 329
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-681 168</b>	<b>-620 839</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 466 074</b>	<b>1 526 403</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 749 000	5 749 000
	Taxeringsvärde mark	7 352 000	7 352 000
		<b>13 101 000</b>	<b>13 101 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 600 000	11 600 000
	Lokaler	1 501 000	1 501 000
		<b>13 101 000</b>	<b>13 101 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	101 476	101 476
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 476</b>	<b>101 476</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-99 911	-79 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 565	-20 295
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-101 476</b>	<b>-99 910</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 566</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	371	1 666	
	Skattefordran	647	0	
	Klientmedel hos SBC	115 136	187 205	
	Räntekonto hos SBC	150 443	0	
		<b>266 596</b>	<b>188 871</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	134 639	109 086	
	Reservering enligt stadgar	41 769	39 303	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 854	-13 750	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>152 554</b>	<b>134 639</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Handelsbanken	3,220 %	566 500	577 100
	Handelsbanken	3,610 %	135 475	136 959
	Handelsbanken	3,860 %	300 000	300 000
	Handelsbanken	4,360 %	43 988	51 416
	Handelsbanken	4,360 %	20 429	20 429
	Handelsbanken	4,360 %	91 520	98 176
	Handelsbanken	3,430 %	113 184	117 900
	Handelsbanken	3,480 %	200 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 471 096</b>	<b>1 301 980</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-806 812	-1 301 980
			<b>664 284</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 316 256 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 855 600	1 855 600

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	21 978	15 984
	Ränta	5 770	2 668
	Avgifter och hyror	52 020	50 181
		<b>79 768</b>	<b>68 833</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Ulf Möck  
Ordförande

Emelie Johansson  
Ledamot

Knut Oskar Kardemark  
Ledamot

Jakob Åke Magnus Sahlin Liliekvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Michael Nilsson  
Intern revisor