

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gullivan 10

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 2022 och 2027.
- 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 att höjas.

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 1987-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28 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

Bengt Ekberg	Ordförande
Ann Dahlberg	Sekreterare
Lone Viola Guldborg Lumbye Jansson	Kassör
Kristoffer Hampus Wilhelmsson	Ledamot

Bo Magnus Fröding	Suppleant
Lars Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Holmberg	Ordinarie Intern	intern
---------------	------------------	--------

Valberedning

Per-Olof Jansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 18:10	1924	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

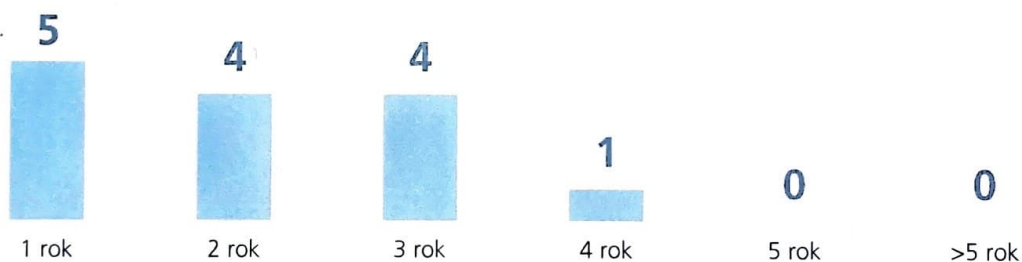
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m², varav 812 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

träningslokal

Kommentar

i föreningens källare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2022 08 17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2022	Slutbesiktad 2022 09 30

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen tecknat ett bredbandsavtal med Halebop. Detta innebär att en bredbandsavgift om 99kr per månad och lägenhet läggs till avgiften.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	575 700	567 873
Finansiella intäkter	814	112
Ökning av långfristiga skulder	0	1 742 000
Ökning av kortfristiga skulder	47 219	5 531
	623 733	2 315 516

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	705 800	2 153 400
Finansiella kostnader	80 465	60 182
Ökning av kortfristiga fordringar	3 867	668
Minskning av långfristiga skulder	130 000	0
	920 132	2 214 251

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

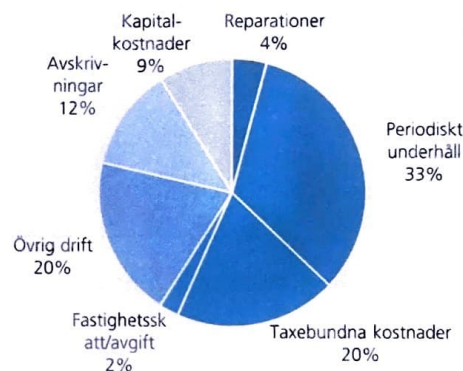
84 108 **380 507**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-296 399 **101 265**

*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 1 519 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

Under året som gått har Ove Johansson och Lotta Colliander lämnat föreningen.

Nya medlemmar är Sue Park, Viktoria och Joakim Lövfberg.

Det har den 8 juni hållits en ordinarie årsstämma då ny styrelse valdes. Avgående ledamot var Per Andersson. Nya i Styrelsen var Ann Dahlberg ledamot, Kristoffer Wilhelmsson Ledamot, Lars Lundberg suppleant.

Under året har två städdagar genomförts, vår och höst. Vid dessa tillfällen har sedvanlig städning av vind källare och innegård företagits. Porten mot Kennedygatan målades utvändigt. Förträdgården pysslades om och staketet lagades och målades.

Fasad mot Silverkällegatan renoverades.

I samband med lägenhetsrenovering gjorde hantverkare misstaget att borra ett par hål in i grannlägenhet vilket föranlett styrelsen att utreda ansvar och försäkringsfrågor med hjälp av jurist från SBC.

Ordning och rutiner i tvättstugan har varit goda.

Under året uppkom frågan om att installera en tvättmaskin i lägenhet vilket styrelsen inte godkände. Detta beslut godtogs inte av en av föreningens medlemmar som trots styrelsens beslut installerade tvättmaskin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	695	662	662
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 951	6 111	3 966	4 126
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	15	23
Värmekostnad/m ² totalyta	129	143	107	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	51	59	68
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	74	70	64
Soliditet (%)	0	0	3	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-322	-1 757	64	22
Nettoomsättning (tkr)	569	565	538	538

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 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				
Inbetalda insatser	197 920	0	0	197 920
Fond för yttre underhåll	92 400	92 400	-369 600	369 600
S:a bundet eget kapital	290 320	92 400	-369 600	567 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 949 325	-92 400	-1 387 753	-469 172
Årets resultat	-321 516	-321 516	1 757 353	-1 757 353
S:a fritt eget kapital	-2 270 841	-413 916	369 600	-2 226 525
S:a eget kapital	-1 980 521	-321 516	0	-1 659 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-321 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 226 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 400
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgar	369 600
summa balanserat resultat	-2 270 841

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

295 588
-1 975 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	568 790	564 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 910	3 189
Summa rörelseintäkter		575 700	567 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-571 439	-2 092 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 361	-60 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-111 765	-111 756
Summa rörelsekostnader		-817 565	-2 265 156
RÖRELSERESULTAT		-241 865	-1 697 283
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		814	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 465	-60 182
Summa finansiella poster		-79 651	-60 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321 516	-1 757 353
ÅRETS RESULTAT		-321 516	-1 757 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	2 922 899	3 034 664
Summa materiella anläggningstillgångar	2 922 899	3 034 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 922 899	3 034 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 394	2 393
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	42 183	352 619
Summa kortfristiga fordringar	44 577	355 012
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	65 811	47 908
Summa kassa och bank	65 811	47 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	110 388	402 920
SUMMA TILLGÅNGAR	3 033 287	3 437 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 920	197 920
Fond för yttre underhåll	Not 9	92 400	369 600
Summa bundet eget kapital		290 320	567 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 949 325	-469 172
Årets resultat		-321 516	-1 757 353
Summa fritt eget kapital		-2 270 841	-2 226 525
SUMMA EGET KAPITAL		-1 980 521	-1 659 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 752 000	2 882 000
Summa långfristiga skulder		2 752 000	2 882 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 080 000	2 080 000
Leverantörsskulder		39 077	17 267
Skatteskulder		41 692	40 432
Övriga skulder		60 765	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	40 274	76 890
Summa kortfristiga skulder		2 261 808	2 214 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 033 287	3 437 584



BEAUTY
Topz

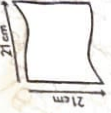
100% VIRGIN PULP



POCKET TISSUES

EU Ecolabel:
SE/004/009

- EN Pocket tissues, 10 pcs.
- SE Näsdukar, 10 st.
- DK Lommeørklæder, 10 stk.
- NO Papirlommeørklæder, 10 stk.
- FI Nenälinoja, 10 kpl.
- DE Taschentücher, 10 Stück.
- NL Zakdoeken, 10 st.
- FR Mouchoirs, 10 pcs.
- PL Chusteczki higieniczne kieszonkowe, 10 szt.
- AR مناديل جيب



Printed on plastic

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	2022	2021
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	564 693	564 693
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämnning	-9	-9
	568 790	564 684

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	6 850	2 949
Övriga intäkter	60	240
	6 910	3 189

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	1 160	0
	Gård	4 436	1 611
	Serviceavtal	2 585	2 338
	Förbrukningsmateriel	1 009	3 552
	Fordon	209	678
		9 399	8 179
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 360
	Lås	25 865	4 348
	VVS	11 539	19 000
	Fönster	0	18 175
	Mark/gård/utemiljö	0	13 575
		37 404	67 458
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	1 777 125
	Fönster	295 588	0
		295 588	1 777 125
	Taxebundna kostnader		
	El	21 635	15 599
	Värme	104 997	116 074
	Vatten	30 676	41 744
	Sophämtning/renhållning	18 729	15 184
		176 037	188 601
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 745	30 847
		31 745	30 847
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 266	20 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	571 439	2 092 636

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	438	676
	Juridiska åtgärder	64 344	0
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	580	0
	Styrelseomkostnader	2 310	72
	Fritids- och trivselkostnader	610	458
	Förvaltningsarvode	23 420	16 632
	Administration	7 806	3 297
	Konsultarvode	30 563	35 399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 230
		134 361	60 764

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	52 128	52 128
	Förbättringar	59 638	59 628
		111 765	111 756

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 367 791	6 367 791
	Utgående anskaffningsvärde	6 367 791	6 367 791
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 333 127	-3 221 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 765	-111 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 444 892	-3 333 127
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 922 899	3 034 664
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	250 000	250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 200 000
		22 600 000	21 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 600 000	21 000 000
		22 600 000	21 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	20 461	20 020
	Klientmedel hos SBC	17 572	158 564
	Fordringar	3 425	0
	Räntekonto hos SBC	725	174 035
		42 183	352 619
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	369 600	277 200
	Reservering enligt stadgar	92 400	92 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-369 600	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	92 400	369 600

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,215 %	1 950 000	1 950 000	2023-03-28
Swedbank	1,230 %	2 882 000	3 012 000	2026-04-24
Summa skulder till kreditinstitut		4 832 000	4 962 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 080 000	-2 080 000	
		2 752 000	2 882 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 182 000 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 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 345 000	5 345 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ei	4 539	3 450
Värme	16 169	18 030
Vatten	0	8 931
Ränta	3 934	3 636
Avgifter och hyror	15 632	42 843
	40 274	76 890

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Kommande verksamhetsår kommer stadgarna att ses över samt uppdateras i enlighet med nya skrivningar i bostadsrättslagen.

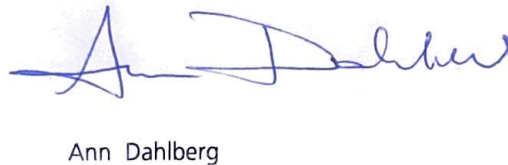
Då fastigheten stod klar 1923 planerar föreningen att tillsammans med grannföreningarna arrangera en 100-årsfest till sommaren.

Styrelsens underskrifter

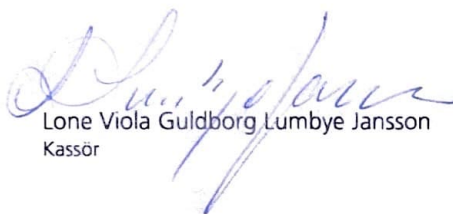
Göteborg den / 2023



Bengt Ekberg
Ordförande



Ann Dahlberg
Sekreterare



Lone Viola Guldborg Lumbye Jansson
Kassör



Kristoffer Hampus Wilhelmsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2023



Erik Holmberg
Intern revisor