

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 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

Petter Källqvist	Ordförande
Susanne Anna Charlotte Svensson	Kassör
Chatrin Karlsson	Ledamot
Karl Emil Nilsson	Ledamot
Christian Wederbrand	Ledamot

Jan Ondracek	Suppleant
William Wikand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Konstantin Belogorcev	Ordinarie Extern	PwC
-----------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 208:4	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system via radiatorer.

Byggnadsår och ytor

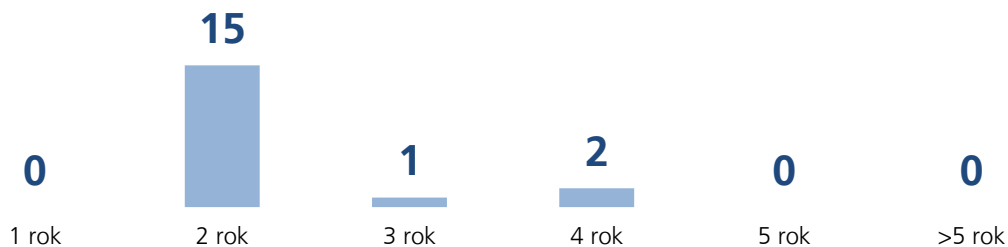
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 810 m², varav 710 m² utgör lägenhetsyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	70 m ²	20201231
Kontor	30 m ²	20201231

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Total ombyggnation	2018 - 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tapajos Fastighets AB	Tapajos Fastighets AB

Övrig information

Den nya styrelsen tillträdde december 2020, registrering hos Bolagsverket var klart i februari 2021.

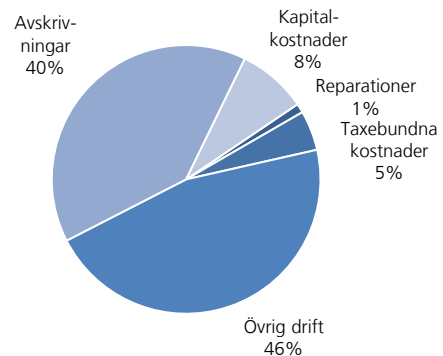
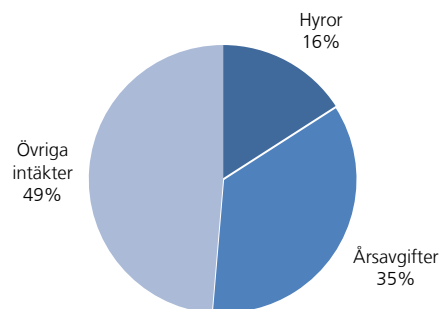
Den nya styrelsen består, som sig bör, av boende i föreningen, vilket inte har varit fallet tidigare då det var byggherren som var styrelsen. Detta gör att styrelsen nu kommer att få en bättre inblick i allt som rör fastigheten, vilket på sikt ger oss en möjlighet att till en bättre insyn kring vilka eventuella åtgärder som föreligger.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 600 277	910 215
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 581 769	0
Minskning långa fordringar	0	32 646 836
Minskning kortfristiga fordringar	6 547 824	0
Medlemsinsatser	0	55 365 000
Ökning av kortfristiga skulder	12 763	0
	8 142 356	88 011 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 067 484	0
Finansiella kostnader	171 690	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	27 422 481
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 436 128
Minskning av långfristiga skulder	8 999 315	10 505 277
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 950 687
	10 238 489	60 314 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	504 144	2 600 277
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 096 134	1 690 062

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsarbeten har gjorts under året och vi har heller inga planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 302	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 510	18 697
Elkostnad/m ² totalyta	82	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	212	0
Soliditet (%)	81	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	0
Nettoomsättning (tkr)	812	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 710 m² bostäder och 100 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	55 365 000	0	0	55 365 000
Fond för yttre underhåll	24 586	24 586	0	0
S:a bundet eget kapital	55 389 586	24 586	0	55 365 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-24 586	-24 586	0	0
Årets resultat	-475 676	-475 676	0	0
S:a ansamlad förlust	-500 262	-500 262	0	0
S:a eget kapital	54 889 324	-475 676	0	55 365 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 676
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 586
summa balanserat resultat	-500 262

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-500 262
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	812 167	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769 602	0
Summa rörelseintäkter		1 581 769	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-222 295	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-845 190	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-818 270	0
Summa rörelsekostnader		-1 885 754	0
RÖRELSERESULTAT		-303 986	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31 744 062
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-31 744 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 690	0
Summa finansiella poster		-171 690	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 676	0
ÅRETS RESULTAT		-475 676	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	67 621 730
		68 440 000
Summa materiella anläggningstillgångar	67 621 730	68 440 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 621 730	68 440 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 736	96 453
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	504 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 739
		23 945
Summa kortfristiga fordringar	538 619	8 284 241
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	898 335
Summa kassa och bank	0	898 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	538 619	9 182 577
SUMMA TILLGÅNGAR	68 160 349	77 622 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 365 000	55 365 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	24 586	0
Summa bundet eget kapital		55 389 586	55 365 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 586	0
Årets resultat		-475 676	0
Summa ansamlad förlust		-500 262	0
SUMMA EGET KAPITAL		54 889 324	55 365 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 009 488	13 275 000
Övriga långfristiga skulder		0	8 866 559
Summa långfristiga skulder		13 009 488	22 141 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	132 756	0
Leverantörsskulder		46 088	69 140
Övriga skulder		37 928	2 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	44 765	44 564
Summa kortfristiga skulder		261 537	116 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 160 349	77 622 577

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2020
Stomme och grund	75 år
Stomkomplett. för.	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år
Värmesystem	50 år
Fastighetsel	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader/balkonger	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år
Yttertak	60 år
Utemiljö allmänt	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	560 373	0
Hyror lokaler momspliktiga	230 175	0
Hyror parkering moms	21 600	0
Öresutjämning	19	0
	812 167	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	767 388	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 214	0
		769 602	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	722	0
	Städning entreprenad	27 905	0
	Garage/parkering	36 025	0
	Förbrukningsmateriel	938	0
		65 589	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 340	0
	Tvättstuga	7 500	0
	Lås	3 990	0
	Elinstallationer	525	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 944	0
		22 299	0
	Taxebundna kostnader		
	El	66 124	0
	Vatten	12 889	0
	Sophämtning/renhållning	19 493	0
		98 506	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 460	0
	Samfällighetsavgift	12 625	0
	Kabel-TV	815	0
		35 900	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	222 295	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 738	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hysesförluster	758 003	0
	Föreningskostnader	38 225	0
	Förvaltningsarvode	41 775	0
	Administration	3 649	0
		845 190	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	187 931	0
	Yttertak K3	35 431	0
	Fasader/balkonger K3	63 649	0
	Fönster/dörrar och portar K3	58 345	0
	Stomkomplettering förening K3	67 893	0
	Stomkomplettering medlem K3	127 298	0
	Stamledningar VA K3	42 433	0
	Värmesystem K3	59 406	0
	Luftbehandlingssystem K3	70 651	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	67 893	0
	Utemiljö allmänt K3	37 341	0
		818 270	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 440 000	1 517 161
	Nyanskaffningar	0	66 922 839
	Utgående anskaffningsvärde	68 440 000	68 440 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-818 270	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-818 270	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 621 730	68 440 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 007 200	26 007 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 951 000	12 951 000
	Taxeringsvärde mark	8 020 000	8 020 000
		20 971 000	20 971 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 266 000	19 266 000
	Lokaler	1 705 000	1 705 000
		20 971 000	20 971 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Momsavräkning	0	845 527
	Klientmedel hos SBC	504 144	1 701 942
	Fordringar kreditfakturor	0	10 000
	Avräkning övrigt	0	5 606 374
		504 144	8 163 843

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	22 739	20 393
	Hyra januari Bostadsbolaget	0	3 552
		22 739	23 945

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	24 586	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	24 586	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,975 %	4 380 748	4 425 000	Rörligt
	Swedbank	1,280 %	4 380 748	4 425 000	Rörligt
	Swedbank	1,420 %	4 380 748	4 425 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 142 244	13 275 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 756	0	
			13 009 488	13 275 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 478 464 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 275 000	13 275 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	0	9 695
	Ränta	1 342	5 275
	Avgifter och hyror	43 423	29 594
		44 765	44 564

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

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 20/05 2021



Petter Källqvist
Ordförande

Susanne Anna Charlotte Svensson
Kassör



Chatrin Karlsson
Ledamot



Karl Emil Nilsson
Ledamot



Christian Wederbrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 05 2021



Konstantin Belogorcev
Extern revisor