

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enen nr 17

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 2022 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1983-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 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

Birgit Lindblad	Ordförande
Marie Dennegård	Ledamot
Joakim Holmqvist	Ledamot
Carl Jakobsson	Ledamot
Anna-Karin Plantin	Ledamot
Maral Teke	Ledamot
Pelle Tohver	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Östman	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Dag Mannheimer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VASASTADEN 10:17	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

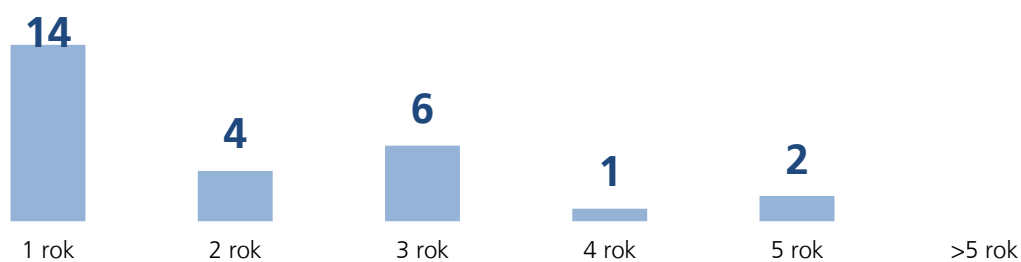
Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 816 m², varav 1 816 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Vinrum
Tvättstuga
Övernattningsrum
Snickarutrymme
Bastu
Toalett i källaren vid tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades i december 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tumlare i tvättstugan	2022	
Underhållsplan	2021	
Ny tvättmaskin	2021	
Nya låscylindrar till port åt gatan samt till dörren ner till tvättstugan	2021	
Nya lampor tvättstuga och torkrum	2020	
Nya lampor med rörelsesensorer i källaren	2020	
lordningställt källargolv nedanför uppgång A , utanför bastu fram till planerat träningsrum	2020	
Gångbryggor till samtliga fläktar/skorstenar på taket	2019	
Spolning samtliga stammar	2019	
Bastu	2019	
Energideklaration	2019	
Översyn och anpassning av sopkärl	2019	
Sotning och brandskyddskontroll	2019	
Ventilationsgenomgång samtliga lägenheter	2019	
Vissa brandskyddsåtgärder som brandsläckare ovanför varje uppgång på vind	2019	
Armatyr med inbyggd rörelsesensor utanför tvättstugan	2018	
Snickarrum i källare	2018	
Nytt skymningsrelä för utomhusbelysning	2018	
Godkänd utomhuskontakt med inbyggd jordfelsbrytare	2018	
Målning fasad mot gatan	2017	
Byte fläkt c-uppgång	2017	
Målning soptak	2016	
Taksäkerhetsarbete	2016	
Takfallsmålning mot gården	2016	
Ljuddämpning Vinkällaren	2015	
Ny låskolv och gångled på porten vid gatan	2015	
förberedelsearbete för kommande bastu tex avloppsledning	2014 - 2015	
inredning av vinrum	2014 - 2015	
källarmålning	2014 - 2015	
optimering av värmesystemet och injustering av detsamma	2014 - 2015	
takfallsmålning mot baksidan, trädgården	2014	
Ombyggnad fläktsystem B-uppgång	2013	
Förhöjning skorsten A+B uppgång	2013	
Byte fläktmotor C-uppgången	2012	
Omläggning plåttak	2011	Delvis, ovanför A-uppgången
Rengöring ventilation	2011 - 2012	
Byte fläktmotor A-uppgången	2011	
Fönstermålning mot innergård	2009	
Målning av styrelserum/övernattningsrum samt hall utanför tvättstuga	2009	
Omputsning av fasad	2005	Delvis omputsad
Omläggning av tak	2003	
Ommålning trapphus och portgenomgång	2003	
Renovering av balkonger	1997	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	

Planerat underhåll	År
Fönstermålning gårdssidan	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeoptimering och injustering	Egain
Nättjänster	Tele2
Klottersanering	Klotterjägarna

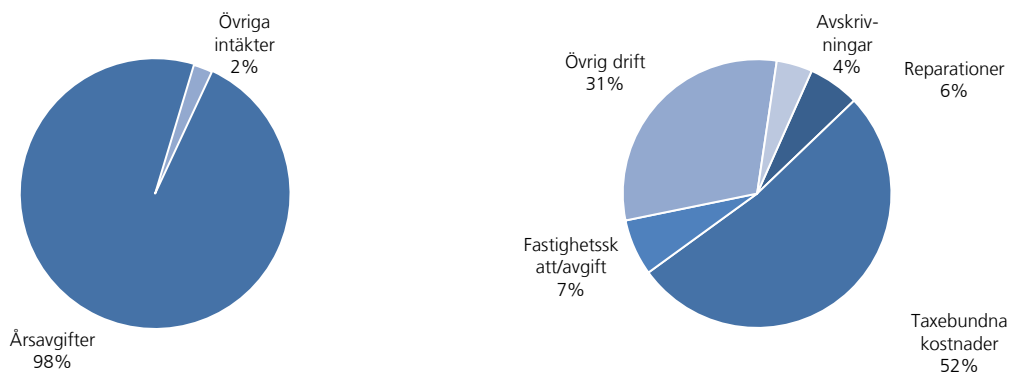
Föreningens ekonomi

Mycket lågt belånade endast ett lån på 100.000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	358 408	230 747
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	605 559	659 488
Finansiella intäkter	60	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	171
Ökning av kortfristiga skulder	43 515	0
	649 134	659 659
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	562 056	511 518
Finansiella kostnader	1 500	1 919
Ökning av materiella anläggningstillgångar	41 448	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 560
	605 004	531 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	402 538	358 408
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 130	127 662

*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 1 459 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

Det blev avslag från byggnadsnämnden på den ansökan som Delop gjorde på att bygga lägenhet i vindsutrymmet uppgång D.

Vi kunde återuppta våra höst- och vinterstädningar på det "vanliga" viset, dvs vi bokade en dag och deltagarna samlades den dagen för städuppdragen.

Löpande underhåll har utförts under året. Tex har trasiga handtag på portarna till C- och D-uppgångarna bytts ut.

Ny tvättmaskin installerad.

Underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	324	323	326
Lån/m ² bostadsrättsyta	55	55	55	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	11	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	113	92	101	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	1	1	0	0
Soliditet (%)	94	95	94	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	122	-216	67
Nettoomsättning (tkr)	602	594	591	595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 816 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	1 916 285	0	0	1 916 285
Upplåtelseavgifter	3 838 730	0	0	3 838 730
Fond för yttre underhåll	647 696	190 200	-12 150	469 646
S:a bundet eget kapital	6 402 711	190 200	-12 150	6 224 661
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 307 222	-190 200	133 777	-3 250 799
Årets resultat	16 258	16 258	-121 627	121 627
S:a ansamlad förlust	-3 290 964	-173 942	12 150	-3 129 172
S:a eget kapital	3 111 747	16 258	0	3 095 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	16 258
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 117 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 200
summa balanserat resultat	-3 290 964

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -3 290 964

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	602 041	594 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 518	65 186
Summa rörelseintäkter		605 559	659 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-487 443	-445 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 614	-66 078
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-25 805	-24 423
Summa rörelsekostnader		-587 861	-535 942
RÖLSERESULTAT		17 698	123 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 500	-1 919
Summa finansiella poster		-1 440	-1 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 258	121 627
ÅRETS RESULTAT		16 258	121 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	2 882 999	2 907 422
Maskiner	Not 8	40 066	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 923 065	2 907 422
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 924 665	2 909 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	402 632	358 502
Summa kortfristiga fordringar		402 632	358 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		402 632	358 502
SUMMA TILLGÅNGAR		3 327 297	3 267 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 015	5 755 015
Fond för yttre underhåll	Not 11	647 696	469 646
Summa bundet eget kapital		6 402 711	6 224 661
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 307 222	-3 250 799
Årets resultat		16 258	121 627
Summa ansamlad förlust		-3 290 964	-3 129 172
SUMMA EGET KAPITAL		3 111 747	3 095 489
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		59 368	21 565
Skatteskulder		2 994	2 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	53 188	48 286
Summa kortfristiga skulder		215 550	172 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 327 297	3 267 524

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Maskiner	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	591 718	588 907
Avgift andrahandsuthyrning	10 303	5 374
Öresutjämning	21	21
	602 041	594 302

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 518	3 473
Övriga intäkter	0	61 713
	3 518	65 186

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	2 100	0
	Gemensamma utrymmen	139	0
	Gård	4 112	695
	Serviceavtal	17 997	17 986
	Förbrukningsmateriel	13 610	523
	Fordon	89	0
		38 048	19 204
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 792	9 951
	Tak	7 125	0
	Fönster	27 950	0
	Vattenskada	0	30 925
		36 867	40 876
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	12 150
		0	12 150
	Taxebundna kostnader		
	El	26 251	19 816
	Värme	205 374	167 877
	Vatten	43 183	44 783
	Sophämtning/renhållning	31 213	30 729
		306 021	263 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 450	36 134
	Kabel-TV	29 664	35 288
		67 114	71 422
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	39 393	38 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	487 443	445 440
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	626	2 144
	Tele- och datakommunikation	0	531
	Juridiska åtgärder	0	13 750
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	41 520	40 692
	Förvaltningsarvoden övriga	510	0
	Administration	1 218	2 843
	Konsultarvode	25 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
		74 614	66 078
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	23 848	23 848
	Förbättringar	575	575
	Maskiner	1 382	0
		25 805	24 423

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 772 704	4 772 704
	Utgående anskaffningsvärde	4 772 704	4 772 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 865 282	-1 840 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 423	-24 423
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 889 705	-1 865 282
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 882 999	2 907 422
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 284 140	1 284 140
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		63 400 000	63 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 400 000	63 400 000
		63 400 000	63 400 000
Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	41 448	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 448	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 382	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 382	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 066	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	94	94
	Klientmedel hos SBC	189 478	358 408
	Räntekonto hos SBC	213 060	0
		402 632	358 502

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		469 646	497 945
	Reservering enligt stadgar		190 200	190 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-12 150	-218 499
	Vid årets slut		647 696	469 646

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
		Räntesats	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,500 %	100 000	100 000	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		100 000	100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0	
			0	100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		1 835 000	1 835 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Ränta		296	296
	Avgifter och hyror		52 892	47 990
			53 188	48 286

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönstermålning gårdssida planeras.

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

Birgit Lindblad
Ordförande

Marie Dennegård
Ledamot

Joakim Holmqvist
Ledamot

Carl Jakobsson
Ledamot

Anna-Karin Plantin
Ledamot

Maral Teke
Ledamot

Pelle Tohver
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Håkan Östman
Intern revisor