

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trebacken

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 2011 och 2025.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-08 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

Angie Hemmingsson	Ordförande
Jennie Margaretha Ardin	Ledamot
Pär Ardin	Ledamot
Christopher Ledam	Ledamot
Lotte Lybeck	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
----------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 113:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

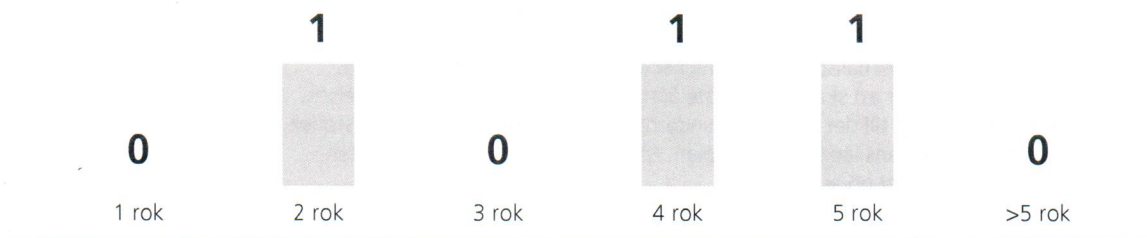
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 270 m², varav 270 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation kabel-TV och bredband via koaxialkabel	2019	Seths Antenn och TV drog nya koaxialkablar från källaren upp till samtliga lägenheter. Därefter är det fritt för varje medlem i föreningen att fritt välja internetleverantör. Kabel-TV köps in gemensamt av föreningen till samtliga lägenheter via Telenor.
Målning av garagetaket	2018	Boavista målade om det svarta garagetaket i plåt.
Rörbyte och asbestsanering	2018	Byte inkommande VA rör från Garage/Förråd fram till väggen där dom går in till Fjärrvärmecentralen. Byte av Avstängningsventiler innan och efter Vattenmätare samt montering av en ny Vattenmätarkonsol. Avstängning och öppning av Service i gatanätet för fastighetens VA. Asbestsanering av alla rör i källarhallen och tre punkter i Garaget/Förråd. Samtliga jobb utfördes av Sävedalens VVS Rör & Grävarbeten AB.
Fönsterrenovering	2017	Originalfönstren från 50-talet renoverades av BKB Fönsterteknik AB våren 2017.
Byte av lägenhetsdörrar	2016	Säkerhetsdörrar från Daloc sattes in till samtliga lägenheter av Secor AB.
Takrenovering	2014	Övergripande renovering av Byggtjänst i Stenungsund AB. Papp, läkt och takpannor byttes ut helt och hållet förutom på entrétaket som byggdes till 2013. Även plåtarbete utfördes runt skorsten och fönster.
Fönster på våning 1 och 2 på sydvästsidan byttes	2011	
Ommålning av alla sidor utom sydvästsidan	2010	
Fönster på våning 3 byttes	2009	
VA-stammar och Elsystem byttes	2007 - 2009	
Samtliga badrum renoverades	2007 - 2009	
Dränering av huset på västra sidan	2006	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av elinstallation	2021	Vissa kablar i källaren behöver ses över. En genomgång av varje lägenhet ska göras
Reparation av hål i asfalten	2022	Ett flertal småhål i asfalten vid dagvattenrännan framför garaget behöver repareras.
Renovering av balkong vån 2	2022	Renovering och översyn av balkongen på vån 2
Renovering trappuppgång inomhus	2022	Den gemensamma trappen inomhus är i stort behov av renovering och kommer bytas ut av en trappfirma.
Byte av läkt garagedörrar	2022	Flera trästavar i det yttre lagret på garagedörrarna är murket och behöver bytas ut och målas om.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

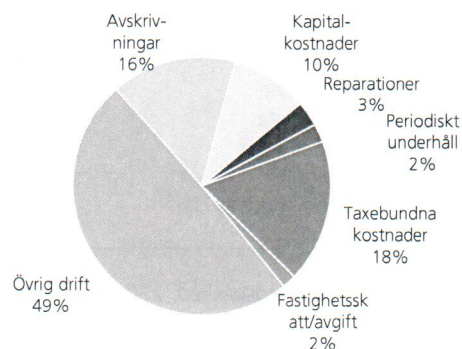
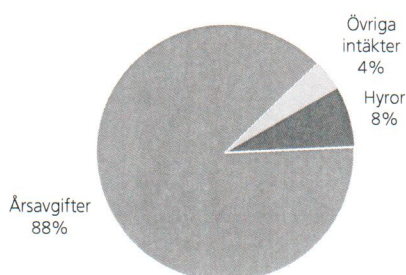
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-12-16 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	146 560	87 711
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	237 045	200 296
Finansiella intäkter	17	-114
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 313
	237 062	225 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	183 459	130 353
Finansiella kostnader	23 760	25 322
Ökning av kortfristiga fordringar	805	3
Minskning av långfristiga skulder	13 968	10 968
Minskning av kortfristiga skulder	4 315	0
	226 306	166 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	157 315	146 560
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	10 755	58 849

*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

Försäljning av Fredrik Holmbergs lägenhet gjordes under våren. I juni 2021 flyttade Lotte Lybeck och hennes två söner med hund in.

En elektriker anlätades under hösten som gick igenom elen i varje lägenhet. Detta protokoll fördes och åtgärder har gjorts i Lotte Lybecks lägenhet och i Pär och Jennie Ardins lägenhet. Angie Hemmingssons och Christopher Ledams lägenhet ska fortfarande åtgärdas under året när elektrikern får tid.

Det beslutades även att den gemensamma elen som i dag går på Christophers och Angies lägenhet ska fördelas på alla 3 lägenheter då en ny elmätare skulle kosta 40 000 kr att sätta upp.

I december månad beslutades att man skulle höja hyrorna med 5% fr.o.m. årsskiftet 2021/2022 för att följa inflationen och bibehålla en stabil ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 3 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	777	647	584	584
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 616	5 668	5 708	5 745
Värmekostnad/m ² totalyta	79	70	68	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	48	39	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	94	95	101
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	6	-14	-15
Nettoomsättning (tkr)	235	200	178	176

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 270 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	5 008 075	0	0	5 008 075
Fond för yttre underhåll	139 090	19 683	0	119 407
S:a bundet eget kapital	5 147 165	19 683	0	5 127 482
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-553 428	-19 683	5 978	-539 723
Årets resultat	-8 686	-8 686	-5 978	5 978
S:a ansamlad förlust	-562 114	-28 369	0	-533 745
S:a eget kapital	4 585 051	-8 686	0	4 593 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-533 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 683
summa balanserat resultat	-562 114

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

5 750
-556 364

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	234 647	200 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 398	0
Summa rörelseintäkter		237 045	200 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-145 383	-92 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 076	-37 890
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-38 529	-38 529
Summa rörelsekostnader		-221 988	-168 882
RÖRELSERESULTAT		15 057	31 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	-114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 760	-25 322
Summa finansiella poster		-23 743	-25 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 686	5 978
ÅRETS RESULTAT		-8 686	5 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 7,11	
	5 993 469	6 031 998
Summa materiella anläggningstillgångar	5 993 469	6 031 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 993 469	6 031 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	
	155 559	145 592
Summa kortfristiga fordringar	155 559	145 592
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	2 573	980
Summa kassa och bank	2 573	980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	158 132	146 572
SUMMA TILLGÅNGAR	6 151 601	6 178 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 008 075	5 008 075
Fond för yttre underhåll	Not 9 139 090	119 407
Summa bundet eget kapital	5 147 165	5 127 482
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-553 428	-539 723
Årets resultat	-8 686	5 978
Summa ansamlad förlust	-562 114	-533 745
SUMMA EGET KAPITAL	4 585 051	4 593 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11 856 618	865 586
Summa långfristiga skulder	856 618	865 586
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11 659 718	664 718
Leverantörsskulder	22 378	25 525
Skatteskulder	4 377	4 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 23 459	24 717
Summa kortfristiga skulder	709 932	719 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 151 601	6 178 570

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 periodisering 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	209 849	174 711
Hyror parkering	6 000	6 000
Hyror garage	12 000	12 000
Kabel-TV intäkter	4 824	4 824
Avgift andrahandsuthyrning	1 978	2 759
Öresutjämning	-4	2
	234 647	200 296

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 398	0
	2 398	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Sotning	560	0
	Myndighetstillsyn	1 136	0
	Gård	5 542	251
	Förbrukningsmateriel	4 791	294
	Brandskydd	254	0
	Fordon	0	494
		12 283	1 039
	Reparationer		
	Lås	7 731	0
		7 731	0
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	5 750	0
		5 750	0
	Taxebundna kostnader		
	Värme	21 394	18 871
	Vatten	18 281	12 948
	Sophämtning/renhållning	4 342	2 536
		44 017	34 355
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 680	8 400
	Tomträttsavgäld	57 792	39 662
	Bredband	4 753	4 720
		71 225	52 782
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 377	4 287
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	145 383	92 463

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	919
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	700	0
	Förvaltningsarvode	23 188	22 704
	Administration	300	1 329
	Korttidsinventarier	938	0
		38 076	37 890

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	37 868	37 868
	Förbättringar	661	661
		38 529	38 529

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 376 115	6 376 115
	Utgående anskaffningsvärde	6 376 115	6 376 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-344 117	-305 588
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 529	-38 529
	Utgående avskrivning enligt plan	-382 646	-344 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 993 469	6 031 998
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 556 259	2 556 259
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 708 000	2 708 000
	Taxeringsvärde mark	3 853 000	3 853 000
		6 561 000	6 561 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 561 000	6 561 000
		6 561 000	6 561 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12	12
	Klientmedel hos SBC	72 725	145 580
	Fordringar	805	0
	Räntekonto hos SBC	82 017	0
		155 559	145 592
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	119 407	120 588
	Reservering enligt stadgar	19 683	19 683
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 864
	Vid årets slut	139 090	119 407

ull

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	470 586	475 554	2024-06-30
Handelsbanken	1,490 %	395 000	399 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,750 %	187 000	187 000	2022-03-15
Handelsbanken	1,750 %	463 750	468 750	2022-01-07
Summa skulder till kreditinstitut		1 516 336	1 530 304	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-659 718	-664 718	
		856 618	865 586	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 446 496 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 810 000	3 810 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	4 070	4 143
	Avgifter och hyror	19 389	20 574
		23 459	24 717

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari 2022 sålde Pär och Jennie Ardin sin lägenhet till Emanuel Trolin och Anna Svensson. Tillträde 2 mars 2022.

Arbetet med att byta panel på garagedörrarna gjordes under mars 2022. Man lyckades återskapa garagedörrarna med samma paneler som originalet. Kvar är att måla dörrarna vilket kommer att göras på en trädgårdsdag.

Nästa underhållsarbete som föreningen måste ta tag i är att åtgärda balkongen på Emanuels och Annas lägenhet. En besiktning och offert måste tas in över det arbetet som måste göras beroende på vad besiktningen säger.

En hyreshöjning på 5% gjordes 2022-01-01 för att följa inflationen.


Styrelsens underskrifter

Göteborg den 8 / 5 2022

Angie Hemmingsson
Ordförande



~~Jennie Margaretha Ardin~~
Ledamot



JOHANNA SVENSSON

~~Pär Ardin~~ Emanuel Trölin
Ledamot



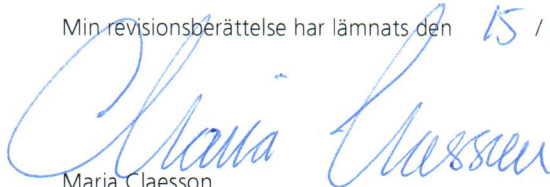
Christopher Ledam
Ledamot



Lotte Lybeck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2022



Maria Claesson
Auktoriserad revisor