



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kongegården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kongegården

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 2015 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 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

Magnus Karlsson	Ordförande
Madeleine H V Bergdahl Göranson	Ledamot
Anton Sjödin	Ledamot

Robert Karlsson	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine H V Bergdahl Göranson och Robert Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hansson	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 9:1	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

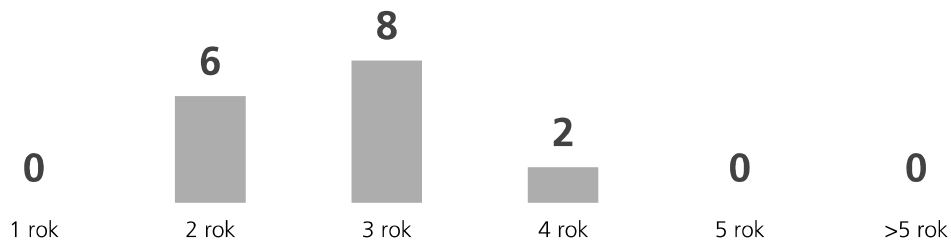
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 295 m², varav 1 235 m² utgör boyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Relaxavdelning

Föreningslokal

Kommentar

Relaxavdelning med jacuzzi, bastu och dusch

Föreningslokal som kan användas som festlokal, mötesrum eller som gästlägenhet. Wc, dusch och relaxavdelning ligger i direkt anslutning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
installation av mekanisk ventilation i källarplan	2021	Installation av mekanisk frånluftsventilation i källarvåning och tvättstuga.
Byte av källarfönster mot Bomgatan och Thorburnsgatan	2021	Byte av samtliga rötskadade källarfönster mot Thorburnsgatan och Bomgatan.
Lagning och putsning av stensockel utmed Bomgatan och Thorburnsgatan	2021	Lagning och renovering av trasig stensockel utmed Thorburnsgatan och Bomgatan.
Målning av fasad i Portgång mot Bomgatan	2020	Målning av Väggar i portgången mot Bomgatan.
Målning av väggar i föreningslokal, Relaxavdelningen och entré	2020	Målning och uppfräschning av väggar i föreningslokalen och relaxavdelning.
Renovering/isolering av tak i portgång	2019	Taket i portgången renoverades och tilläggsisolerades samt installation av ny belysning i tak.
Energideklaration	2018	En ny energideklaration för fastigheten upprättades i oktober 2018.
Byte av entrédörr	2018	Byte och specialtillverkning av entrédörr Thorburnsgatan 4.
Ventilationskontroll	2018	Obligatorisk ventilations kontroll (OVK)
Byte av lägenhetsdörrar	2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
Nybyggnation av balkonger	2016	Nybyggnation av 7 st balkonger mot innergård.
Nybyggnation av franska balkonger	2016	Nybyggnation av två franska balkonger.
Renovering av stenfasad mot innergård	2016	Rivning av rötskadad träfasad bottenvåning , framtagande av putsfasad renovering och ny puts.
Byte av fönster mot innergård	2016	Byte av samtliga fönster mot innergården.
Omfogning av tegelfasad	2016	Omfogning och renovering av tegelfasad mot Bomgatan och Thorburnsgatan.
Byte av träfasad mot innergård	2016	Rivning av rötskadad träfasad, stående träpanel byttes mot liggande för att efterlikna ursprungsfasad.
Nybyggnation av balkong mot Thorburnsgatan	2015	Nybyggnation av balkong mot Thorburnsgatan vån. 3.
Byte av tvättmaskiner samt torktumlare	2015	Byte av tvättstugeutrustning.
Målning av trapphus	2015	Målning av trapphus Bomgatan 9A och 9C.
Fönsterbyte, Thorburnsgatan och Bomgatan	2014	Byte av samtliga fönster mot Bomgatan och Thorburnsgatan.
Renovering av träfasad mot Thorburnsgatan	2014	Byte och målning av träfasad samt renovering av balkong vån.2 mot Thorburnsgatan.
Målning av trapphus 4B	2013	Målning av trapphus Thorburnsgatan 4.
Nybyggnation av uteplats	2012	Nybyggnation av en större uteplats.
Renovering av träfasad mot Bomgatan	2012	Byte och målning av träfasad mot Bomgatan.
Byte av värmeväxlare	2011	Utbyte av värmeväxlare.
Relining avloppsstammar	2009	Avser avloppsstammar ned till bottenplattan.
Energideklaration	2008	

Renovering av tak	2007	Nytt tak i plåt, mot innergård i samband med nybyggnation av vindslägenheter.
Ventilationskontroll	2007	Översyn och åtgärd enligt OVK.
Produktion av 4 st vindslägenheter med balkong	2006 - 2007	Ombyggnad av fd. vindsutrymmen till 4 st lägenheter.
Nybyggnation av föreningslokal	2005 - 2006	Inredning och sanering av fd. utrymningslokal till föreningslokal med tillhörande bastu och relaxavdelning.
Målning av källargolv	2005	Målning av källargolv i förrådsutrymme Bomgatan 9C samt cykelförrådet Bomgatan 9A.
Målning och lagning av samtliga träfasader	2004	Målning och lagning av samtliga träfasader samt framtagning av tegelfasad mot Bomgatan Thorburnsgatan.
Byte av ytskikt i tvättstuga	2004	Nya tätskikt, plastmattor byttes mot kakel och klinkers, ny entré mot portgång iordningställdes.
uppförande av nytt torkrum	2004	Ombyggnad av källarutrymme till torkrum med installation av torkaggregat i anslutning till tvättstugan.
Byte av linoliummattor i trapphus	2003 - 2010	Thorburnsgatan 4, år 2003. Bomgatan 9A, år 2005. Bomgatan 9C, år 2010. Byte av linoliummattor samt ny klinkers i entré.
Injustering av värme samt byte av samtliga radiatorventiler	2003	Byte av samtliga radiatorventiler i alla lägenheter och gemensamma utrymmen.
Rörstambyte	1981	Rot-renovering
Elstambyte	1981	Rot-renovering
Omläggning av tak mot Thorburnsgatan	1981	Omläggning takpapp och betongpannor.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av innergård	2025-2026	Byte av markbeläggning, byte av slipers till kantsten, renovering av uteplats.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV, Bredband	Tele2 AB
Hämtning av matavfall	Kretslopp & Vatten
Snöröjning, halkbekämpning och sopning av trottoarer	Gaturenhållningen, Park och natur
Fjärrvärme och varmvatten	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi DinEl AB
Nycklar och lås	Södra Vägens Lås AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Kretslopp & Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Källsortering miljörum	Renova AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hämtning av restavfall	Göteborgs Kretslopp & Vatten, Renova
Banklån	Swedbank
Trappstäd	Bohus Städ AB

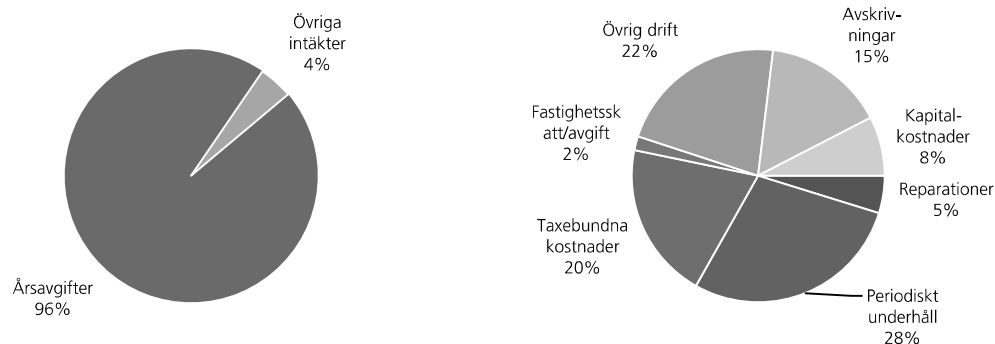
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 618 905	1 445 792
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	846 805	846 618
Finansiella intäkter	422	25
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 720
Balkongfond	12 371	12 297
Ökning av kortfristiga skulder	497	0
	860 095	861 660
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	997 642	483 380
Finansiella kostnader	99 000	119 937
Ökning av kortfristiga fordringar	832	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 230
	1 097 474	688 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 381 527	1 618 905
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-237 378	173 113

*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

Under 2021 gjordes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK), för att åtgärda brister utifrån från denna kontroll gjordes ventilationsarbeten samt installation av mekanisk frånluftsventilation i källarvåningen. Dessa åtgärder var ej planerat underhåll och inte med i underhållsplanen och därför ej med i budget detta påverkar därför resultatet negativt.

Större brister i värmesystemet uppdragades reparationer och viss nyinstallation fick ske, dessa arbeten låg inte i underhållsplan och därför ej budgeterade. Detta påverkar resultatet negativt.

Under augusti månad drabbades föreningen av inbrott, låsbyte i allmänna utrymmen var därför tvunget att ske återinköp av inventarier samt reparationer av porttelefon och elektroniska lås gjordes. Vid årets slut var ännu inte alla kostnader fastställda och ev.försäkringsbelopp och självrisk ej klargjord.

Som en effekt av Covid-19 pandemin har föreningen haft ökade kostnader för taxebundna kostnader samt visst ökat slitage i allmänna utrymmen med fler antal reparationer som följde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 907	8 907	8 907	8 907
Elkostnad/m ² totalyta	26	17	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	95	84	87	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	41	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	93	87	93
Soliditet (%)	53	54	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-451	22	-47	-100
Nettoomsättning (tkr)	843	843	843	828

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 235 m² bostäder och 60 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	8 728 945	0	0	8 728 945
Upplåtelseavgifter	6 204 076	0	0	6 204 076
Kapitaltillskott	813 300	0	0	813 300
Fond för yttre underhåll	350 876	135 008	0	215 868
Balkongfond	66 886	12 371	0	54 515
S:a bundet eget kapital	16 164 083	147 379	0	16 016 704
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 221 726	-135 008	21 922	-3 108 640
Årets resultat	-451 349	-451 349	-21 922	21 922
S:a ansamlad förlust	-3 673 075	-586 357	0	-3 086 718
S:a eget kapital	12 491 008	-438 978	0	12 929 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-451 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 086 717
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 008
summa balanserat resultat	-3 673 074

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	350 876
att i ny räkning överförs	-3 322 198

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	843 361	843 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 444	3 255
Summa rörelseintäkter		846 805	846 618
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-875 178	-393 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 397	-66 168
Personalkostnader	Not 6	-50 067	-23 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 934	-221 404
Summa rörelsekostnader		-1 199 576	-704 784
RÖRELSERESULTAT		-352 771	141 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 000	-119 937
Summa finansiella poster		-98 578	-119 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451 349	21 922
ÅRETS RESULTAT		-451 349	21 922

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	22 267 465	22 469 400
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 267 465	22 469 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 269 465	22 471 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 405 736	1 642 282
Summa kortfristiga fordringar		1 405 736	1 642 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 405 736	1 642 282
SUMMA TILLGÅNGAR		23 675 201	24 113 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 933 021	14 933 021
Kapitaltillskott		813 300	813 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	350 876	215 868
Balkongfond		66 886	54 515
Summa bundet eget kapital		16 164 083	16 016 704
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 221 726	-3 108 640
Årets resultat		-451 349	21 922
Summa ansamlad förlust		-3 673 075	-3 086 718
SUMMA EGET KAPITAL		12 491 008	12 929 986
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		40 203	34 759
Skatteskulder		46 208	44 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 782	104 041
Summa kortfristiga skulder		184 193	183 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 675 201	24 113 682

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	140 år	140 år
Fastighetsförbättringar	140 år	140 år
Stambyte	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Fasadrenovering	30 år	30 år
Fönsterrenovering	30 år	30 år
Balkonger	140 år	140 år
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	809 776	809 776
	Bredbandsintäkter	33 600	33 600
	Öresutjämning	-15	-13
		843 361	843 363

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	3 384	3 255
	Övriga intäkter	60	0
		3 444	3 255

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	375	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 219
	Städning entreprenad	32 124	41 436
	Städning enligt beställning	1 350	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 450	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 930
	Gård	11 575	0
	Serviceavtal	4 733	1 875
	Förbrukningsmateriel	6 180	5 780
	Brandskydd	0	1 878
	Fordon	871	0
		69 658	59 118
	Reparationer		
	Lås	15 857	2 013
	Värmeanläggning/undercentral	2 175	0
	Elinstallationer	3 219	0
	Skador/klotter/skadegörelse	35 510	0
	Vattenskada	12 693	0
		69 454	2 013
	Periodiskt underhåll		
	VVS	55 491	0
	Ventilation	145 222	0
	Elinstallationer	32 540	0
	Fasad	13 125	0
	Fönster	123 131	0
		369 509	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 306	22 328
	Värme	122 497	108 907
	Vatten	57 598	52 875
	Sophämtning/renhållning	46 327	40 656
		259 728	224 766
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 345	35 128
	Kabel-TV	47 140	46 909
		83 485	82 037
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 344	25 624
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	875 178	393 558
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	919
	Tele- och datakommunikation	2 591	2 505
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	650	0
	Förvaltningsarvode	50 468	46 263
	Administration	1 480	1 895
	Korttidsinventarier	5 813	9 868
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		72 397	66 168

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 100	18 000
	Sociala kostnader	11 967	5 654
		50 067	23 654
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	60 097	60 097
	Förbättringar	141 837	141 837
	Inventarier	0	19 469
		201 934	221 404
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 137 644	24 137 644
	Utgående anskaffningsvärde	24 137 644	24 137 644
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 668 244	-1 466 310
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 934	-201 934
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 870 178	-1 668 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 267 465	22 469 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 287 930	2 287 930
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
		30 400 000	30 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
		30 400 000	30 400 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 321	129 321
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 321	129 321
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 321	-109 852
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-19 469
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 321	-129 321
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	24 209	23 377
	Klientmedel hos SBC	331 121	1 618 905
	Räntekonto hos SBC	1 050 405	0
		1 405 736	1 642 282

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	215 868	172 241
	Reservering enligt stadgar	135 008	135 008
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 381
	Vid årets slut	350 876	215 868

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,900 %	3 000 000	3 000 000	2025-05-23
Swedbank	0,900 %	7 000 000	7 000 000	2025-05-23
Swedbank	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2025-05-23
Summa skulder till kreditinstitut		11 000 000	11 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		11 000 000	11 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 700	11 000 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	5 655
Ränta	9 075	9 075
Avgifter och hyror	66 265	71 311
Arvode - interrevisor	0	3 000
Städning	2 729	0
	97 782	104 041

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Magnus Karlsson
Ordförande

Madeleine H V Bergdahl Göranson
Ledamot

Anton Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Hansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Kongegården i Göteborg Organisationsnummer 769607-4363

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige vilket innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att

bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den / april 2022



Magnus Hansson
Internrevisor, Brf Kongegården i Göteborg

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	825 180	809 776	809 000
Bredbandsintäkter	33 000	33 600	33 000
Gästlägenhet	10 000	0	0
Öresutjämning	0	-15	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 384	0
Övriga intäkter	0	60	0
	868 180	846 805	842 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-375	0
Städning entreprenad	-33 000	-32 124	-31 500
Städning enligt beställning	0	-1 350	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 450	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-2 000
Gård	-5 000	-11 575	-4 000
Serviceavtal	-2 000	-4 733	-1 200
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 180	-4 000
Brandskydd	-5 000	0	0
Fordon	0	-871	0
	-56 000	-69 658	-53 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-47 000
Lås	-4 000	-15 857	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 175	0
Elinstallationer	-5 000	-3 219	0
Huskropp utvändigt	-5 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-35 510	0
Vattenskada	0	-12 693	0
	-14 000	-69 454	-47 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-3 000	-55 491	0
Ventilation	-70 000	-145 222	0
Elinstallationer	0	-32 540	0
Fasad	0	-13 125	-45 000
Fönster	0	-123 131	-80 000
	-73 000	-369 509	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-33 306	-24 000
Värme	-114 000	-122 497	-118 000
Vatten	-53 000	-57 598	-50 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-46 327	-37 000
	-235 000	-259 728	-229 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-36 345	-33 000
Kabel-TV	-49 000	-47 140	-49 000
Övriga fastighetskostnader	-3 000	0	0
	-89 000	-83 485	-82 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-23 344	-23 000
	-24 000	-23 344	-23 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 250	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 591	-1 800
Förvaltning	0	0	-10 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-650	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-50 468	-39 000
Administration	-2 000	-1 480	-2 000
Korttidsinventarier	-3 000	-5 813	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	-65 000	-72 397	-59 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-5 000	-33 100	-20 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-2 000	-11 967	-6 800
	-10 000	-50 067	-29 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-61 000	-60 097	-61 000
Förbättringar	-142 000	-141 837	-142 000
	-203 000	-201 934	-203 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-769 000	-1 199 576	-851 800
RÖRELSERESULTAT	99 180	-352 771	-9 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	405	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-99 000	-99 000	-99 000
	-99 000	-98 578	-99 000
RESULTAT	180	-451 349	-108 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se