

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenbacken 4

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2039.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-15 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

Janita Eva Maria Svenheden	Vice ordförande
Amanda Maria Johansson Ahlberg	Ledamot
Eleonora Maria Minou	Ledamot

Imke Uta Martina Donnerstag Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ali Selim	Ordinarie Extern	Jisek
-----------	------------------	-------

Valberedning

Janita Eva Maria Svenheden	Sammanställande
----------------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 23:11	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

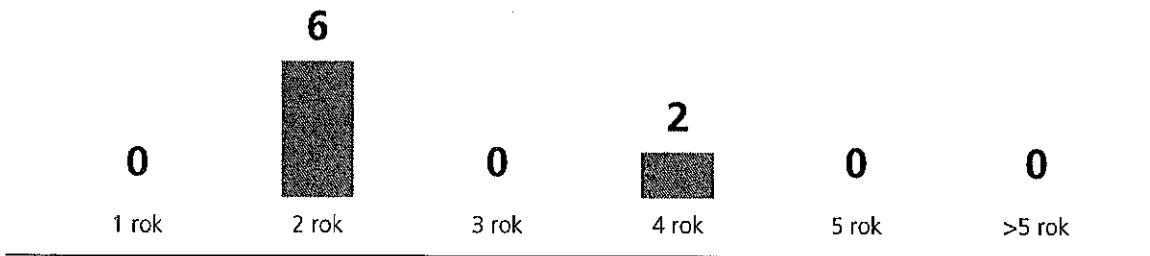
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 516 m², varav 516 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Däckförråd
Källarförråd
Tvättstuga
Uteplats 1
Uteplats 2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-24.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning Trapphus	2020	Kontrollerades 2018, flyttar fram till 2020
Slipning & målning av puts i källare	2020	Finns med 2030 men behov finns
Fasadtvätt	2019	Flyttades från 2017
OVK kontroll	2019	Flyttades från 2018
Energideklaration	2019 - 2020	Utfördes 2020, giltig tom 2030-01-29
Värmeservice	2018	fullständig service, byte och tillägg av värmesystemet
Målning av fönster	2017	
OVK kontroll	2015	
Fasadtvätt	2014	
Renovering balkonger	2011	
Målning fönster	2011	
Ny tvättmaskin	2011	
Fasadtvätt	2010	
Installation av nya entrédörrar	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga fönster	2021	Målning kommer inte göras efter utlåtande efter besiktningsman och samråd med styrelsen. Kommer att bytas till nya under 2021 istället.
Målning av balkongräcken och byte av trall	2021	
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2021	Dörrar beställda, inväntar leverans. Monteras 2021
Extra stuprör inkl markrör	2021	Ska sätta upp 2 extra efter utlåtande från besiktningsman då vi har för få.
Dränering	2021	Besiktat 2020 och skall åtgärdas i samband med övrigt markarbete 2021
Målning av grund	2021	Framflyttad då det ska göras i samband med större arbete 2021.
Byte garageportar	2021	Dörr beställd, inväntar leverans. Skall monteras 2021
Byte av källardörr och ytterportar	2021	Beställd, inväntar leverans. Skall monteras 2021
Byte av dörr till soprummet	2021	Dörr beställd, inväntar leverans. Skall monteras 2021
Byte tvättmaskin & torkskåp	2022	Ej behov 2019. Kontrolleras 2020
Byte takfläktar	2022	Kontrollerades 2015, behövdes ej bytas.
Byte torktumlare	2022	Inga klagomål mer än ljudet. Flyttas från 2019
Tvätt/byte av takplattor	2028	Besiktat 2020. Ska byta trasig panna 2021 sen bör byte ske inom ca 10 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen brf. Stenbacken 4
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

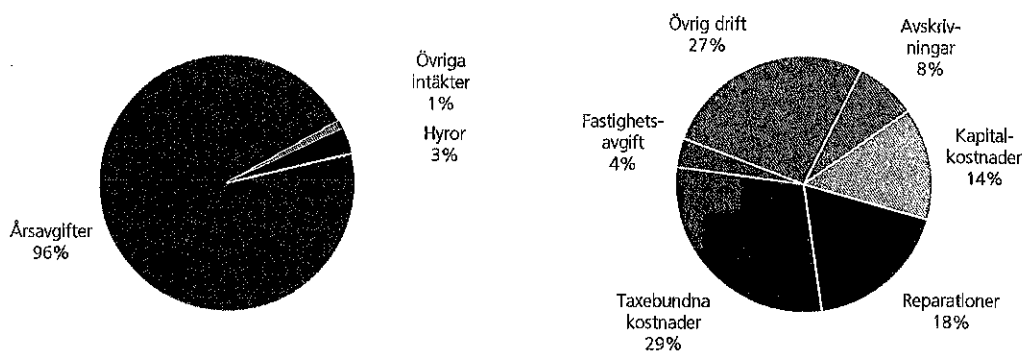
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-06-01 med 20 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	233 089	176 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	332 756	330 630
Finansiella intäkter	49	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	50
Ökning av långfristiga skulder	1 963 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	35 009	3 750
	2 330 814	334 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	241 299	196 555
Finansiella kostnader	43 604	43 828
Minskning av långfristiga skulder	0	37 000
	284 903	277 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 278 999	233 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 045 911	57 086

*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 1 429 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

- Haft besiktningsman på plats som gått igenom hela fastigheten.
- Beslutat om mycket underhåll och nybyggnationer som kommer att genomföras under 2021.
- Tagit nya lån från banken för att genomföra ovan punkt.
- Ansökt om bygglov för parkeringar på fastighetens ena långsida.
- Målat källare tak, golv och väggar i källare och trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	617	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 114	4 310	4 382	4 453
Elkostnad/m ² totalyta	117	125	160	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	37	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	85	82	98
Soliditet (%)	44	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	66	-62	-1
Nettoomsättning (tkr)	329	329	329	329

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 516 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	3 083 325	0	0	3 083 325
Fond för yttre underhåll	70 677	41 400	-13 750	43 027
S:a bundet eget kapital	3 154 002	41 400	-13 750	3 126 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	145 000	-41 400	79 986	106 414
Årets resultat	23 852	23 852	-66 236	66 236
S:a fritt eget kapital	168 852	-17 548	13 750	172 650
S:a eget kapital	3 322 854	23 852	0	3 299 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 852
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	186 400
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	168 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	168 852
----------------------------------	----------------

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	329 040	329 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 716	1 590
Summa rörelseintäkter		332 756	330 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-191 375	-156 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 667	-40 210
Personalkostnader	Not 6	-5 257	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-24 050	-24 050
Summa rörelsekostnader		-265 349	-220 605
RÖRELSERESULTAT		67 407	110 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 604	-43 828
Summa finansiella poster		-43 555	-43 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 852	66 236
ÅRETS RESULTAT		23 852	66 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	5 311 957	5 336 007
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 311 957	5 336 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 311 957	5 336 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	259 185	209 774
Summa kortfristiga fordringar		259 185	209 774
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 020 036	23 536
Summa kassa och bank		2 020 036	23 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 279 221	233 311
SUMMA TILLGÅNGAR		7 591 179	5 569 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 083 325	3 083 325
Fond för yttre underhåll	Not 11	70 677	43 027
Summa bundet eget kapital		3 154 002	3 126 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		145 000	106 414
Årets resultat		23 852	66 236
Summa fritt eget kapital		168 852	172 650
SUMMA EGET KAPITAL		3 322 854	3 299 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 783 000	1 437 000
Summa långfristiga skulder		2 783 000	1 437 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 404 000	787 000
Leverantörsskulder		35 155	10 085
Skatteskulder		11 432	11 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	34 738	25 215
Summa kortfristiga skulder		1 485 325	833 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 591 179	5 569 318

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	318 220	318 220
Hyror garage	10 800	10 800
Öresutjämning	20	20
	329 040	329 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 887	1 590
Övriga intäkter	1 829	0
	3 716	1 590

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 625
	Myndighetstillsyn	11 225	0
	Serviceavtal	1 925	0
	Förbrukningsmateriel	60	0
	Fordon	739	194
		13 949	19 819
	Reparationer		
	VVS	32 767	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 970	1 925
		56 737	1 925
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	13 750
		0	13 750
	Taxebundna kostnader		
	El	60 564	64 446
	Vatten	22 310	18 881
	Sophämtning/renhållning	7 878	8 399
		90 752	91 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 505	18 109
		18 505	18 109
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 432	11 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	191 375	156 345

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	613
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	172	143
	Fritids- och trivselkostnader	334	0
	Förvaltningsarvode	35 508	34 960
	Administration	5 199	1 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 710	2 650
		44 667	40 210

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 000	0
	Sociala kostnader	1 257	0
		5 257	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 050	24 050
		24 050	24 050
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 745 063	5 745 063
	Utgående anskaffningsvärde	5 745 063	5 745 063
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-409 056	-385 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 050	-24 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-433 106	-409 056
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 311 957	5 336 007
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	935 000	935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		13 800 000	13 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 645	11 645
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 645	11 645
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 645	-11 645
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 645	-11 645
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	222	222
	Klientmedel hos SBC	258 963	209 552
		259 185	209 774

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	43 027	158 007
	Reservering enligt stadgar	41 400	30 945
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-13 750	-145 925
	Vid årets slut	70 677	43 027

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,610 %	637 000	649 000	2021-08-25
	Swedbank	2,020 %	800 000	800 000	2022-08-25
	Swedbank	1,030 %	750 000	775 000	Rörligt
	Swedbank	1,150 %	2 000 000	0	2025-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		4 187 000	2 224 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 404 000	-787 000	
			2 783 000	1 437 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 977 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 319 000	4 319 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	4 000	0
	Sociala avgifter	1 257	0
	Ränta	4 786	3 256
	Avgifter och hyror	24 695	21 959
		34 738	25 215

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll & nybygge:

- Installation av nya ytterportar och garagedörrar
- Byte av fönster och dörrar
- Markarbete (dränering, parkeringar, staket, trappor mm)
- Nytt cykelförråd utomhus och ny uteplats med spaljetak.
- Extra stuprör, byte av trasig takplatta och lövsilar.
- Utomhusbelysning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25 / 02 2021



Janita Eva Maria Svenheden
Vice ordförande



Amanda Maria Johansson Ahlberg
Ledamot



Eleonora Maria Minou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 -2021



Ali Selim
Extern revisor