



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söderläge 5
769622-9710

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderläge 5, org.nr. 769622-9710, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun registrerades år 2011 och äger och förvaltar fastigheten Göteborg Älvsborg 555:1517 samt främjar medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnad

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter fyra lägenheter med bostadsrätt fördelade enligt följande

Två stycken med ett rum och kök

Två stycken med fyra rum och kök

Total lägenhetsyta är 289 m².

Föreningen har fyra medlemmar.

Inga lägenheter har sålts under 2021.

Styrelse

Föreningen styrelse består av följande medlemmar.

Peter Lau, ordförande

Martin Matsson, ledamot

Gerd Lau, ledamot

Monica Matsson, ledamot

Anton Nilsson, ledamot

Sebastian Fredriksson, ledamot

Under året har det hållits två styrelsemöten.

Revisor

Mathias Bengtsson Lau, extern revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De stora väggytorna i tvättstuga, toalett och blomsterrummet, där fukten hade orsakat putsen att helt lossa från väggen, putsades om. All gammal plastfärg som stängde in fukten avlägsnades upp till 1,5 m från golvet och målades om med öppen silikatfärg. Fukthalten har på många ställen blivit avsevärt lägre men den planerade elektro-osmosbehandlingen behöver ändå genomföras.

Ett av föreningens lån har lagts om, vilket inneburit avsevärt lägre räntekostnader.

Föreningen har bytt kameral förvaltare.

Samarbetet har inletts med en Sten Klang Arkitekt AB för att komma fram till en längre fristig underhållsplan än hittills.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I första styrelsemöte 2022 beslöts att höja avgifterna med 5 % rakt över utan dröjsmål. Orsaken är kraftigt ökade energipriser.

Eget kapital i ingångsbalansräkning

		Bundet eget kapital	Andra fonder	Balanserat resultat inkl årets resultat
Enligt fastställd balansräkning	2020-12-31	4 744 946		2 508
Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)				
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	2021-01-01	4 744 946		2 508
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				10 282
Summa efter byte av redovisningsprincip				10 282
Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)				
Summa effekter av byte av redovisningsprincip (RR)				
Eget kapital	2021-12-31	4 744 946		12 790

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm	638	638	608	608	608
Lån kr/kvm	6 920	6 920	6 920	6 920	6 920
Elkostnad kr/kvm	25	22	27	24	23
Värmekostnad kr/kvm	142	105	99	108	103
Vattenkostnad kr/kvm	60	47	30	28	25
Kapitalkostnader kr/kvm	97	117	135	170	170
Årets resultat (tkr)	10	26	19	-2	17
Nettoomsättning (tkr)	215	217	203	202	204
Soliditet (%)	70	70	70	70	70

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 289 m² bostäder.

Inga uppgifter har räknats om med anledning av byte av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 692 145	52 801	-23 969	26 477
Balanseras i ny räkning		7 754	26 477	-26 477
Årets resultat				10 282
Vid årets slut	4 692 145	60 555	2 508	10 282

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital om **12 791** kr disponeras enligt nedan.

	<i>Belopp i kr</i>
Reserveras till fond för yttre underhåll (enligt stadgar)	7 754
Balanseras i ny räkning	5 037
Summa	12 791

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	1	214 512	216 695
Övriga rörelseintäkter		-	1 257
		<u>214 512</u>	<u>217 952</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-100 847	-88 455
Övriga externa kostnader	3	-25 811	-27 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 572	-41 816
Rörelseresultat		<u>38 282</u>	<u>60 311</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-28 000	-33 834
Resultat efter finansiella poster		<u>10 282</u>	<u>26 477</u>
Resultat före skatt		<u>10 282</u>	<u>26 477</u>
Årets resultat		<u>10 282</u>	<u>26 477</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 149 685	6 199 257
		<u>6 149 685</u>	<u>6 199 257</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 149 685</u>	<u>6 199 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 628	62 462
Övriga fordringar		8 506	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 346</u>	<u>-</u>
		81 480	62 471
Kassa och bank		<u>603 524</u>	<u>569 189</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>685 004</u>	<u>631 660</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 834 689</u>	<u>6 830 917</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		4 692 145	4 692 145
Fond för yttre underhåll		60 555	52 801
		<u>4 752 700</u>	<u>4 744 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 508	-23 969
Årets resultat		10 282	26 477
		<u>12 790</u>	<u>2 508</u>
Summa eget kapital		<u>4 765 490</u>	<u>4 747 454</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 000 000	1 320 000
		<u>2 000 000</u>	<u>1 320 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 734	8 599
Skatteskulder		5 836	5 716
Övriga kortfristiga skulder	7	-	680 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	53 629	69 148
		<u>69 199</u>	<u>763 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 834 689</u>	<u>6 830 917</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 282	26 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		49 758	41 816
		60 040	68 293
Betald fastighetsskatt		-5 716	-5 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		54 324	62 785
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 218	541
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 772	-5 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 334	57 399
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		680 000	
Amortering av lån		-680 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		34 334	57 399
Likvida medel vid årets början		569 190	511 791
Likvida medel vid årets slut		603 524	569 190

Noter

Not Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper avseende materiella anläggningstillgångar samt avskrivningar har ändrats för att bättre spegla verkligt värde, vilket annars hindras av de begränsningsregler som följer av BFAR 2016:10 (K2).

Med stöd av 35 kap. 30 § BFAR 2012:1 görs inte någon retroaktiv omräkning av värdet på befintliga tillgångar.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Komponent	Antal år	Procent (%)	Belopp	Årets	
				avskrivning	Avskrivning/mån
Stammar	50	5	209 081	2 479	207
El	40	2	83 632	991	83
Fasad	40	2	83 632	991	83
Fönster	40	1	41 816	496	41
Tak	40	3	125 449	1 487	124
Ventilation	20	2	83 632	991	83
Övrig stomme	100	85	3 554 381	42 137	3 510
		100	4 181 623	49 572	4 131

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnader består av fler komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

10 år.

Not 1 Nettoomsättning

<i>Intäktsstyp</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Avgift	184 512	186 695
Hyra garage	24 000	24 000
Hyra parkering	6 000	6 000
	214 512	216 695

Not 2 Driftskostnader

<i>Kostnadstyp</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
El	7 183	6 463
Värme	41 005	30 310
Vatten och avlopp	17 319	13 546
Sophämtning	5 134	3 021
Reparationer och underhåll	9 152	9 061
Trädgårdsskötsel	2 898	5 219
Sotning	-	541
Städning och renhållning	850	608
Försäkringspremier	8 762	10 981
Fastighetsavgift	5 836	5 716
Övriga fastighetskostnader	2 708	2 989
Summa	100 847	88 455

Not 3 Övriga externa kostnader

<i>Kostnadstyp</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Aviseringskostnader	1 309	-
Kreditupplysning	-	306
Programvaror	115	-
Kameral förvaltning	21 264	25 544
Bankkostnader	962	931
Övriga kostnader	2 160	589
Summa	25 810	27 370

Not 4 Räntekostnader

<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta (%)</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
SEB 34697620	1,62	10 692	10 692
SEB 34697868	1,23	8 118	8 118
SEB 34697914	1,12	9 190	15 024
Summa		28 000	33 834

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 533 786	6 533 786
Vid årets slut	6 533 786	6 533 786
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-334 529	-292 712
-Årets avskrivning	-49 572	-41 816
Vid årets slut	-384 101	-334 528
Redovisat värde vid årets slut	6 149 685	6 199 258

Taxeringsvärde fastighet
5 169 000 kr

Taxeringsvärde byggnad
2 570 000 kr

Taxeringsvärde mark
2 599 000 kr

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
SEB 34697620	660 000	660 000
SEB 34697868	660 000	660 000
SEB 34697914	680 000	-
	2 000 000	1 320 000

Not 7 Kortfristig del av långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
SEB 34697914	-	680 000
		680 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

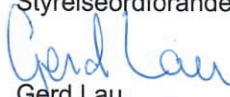
	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsaviserade avgifter	53 629	69 148
	53 629	69 148

Underskrifter

Västra Frölunda den 17/6 2022



Peter Lau
Styrelseordförande



Gerd Lau
Ledamot



Anton Nilsson
Ledamot



Martin Matson
Ledamot



Monica Matsson
Ledamot



Sebastian Fredriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/6 2022



Mathias Bengtsson Lau
Extern revisor