

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kålletorpet

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 2015 och 2045.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-16 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

Karin Åsa Johansson	Ordförande
Olga Haydee Akselrad	Ledamot
Ida Madeleine Goodrick	Ledamot
Emma Helena Stenström	Ledamot

Bo Rikard Zeke Berle Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Johan Fredrik Engström Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Källtorp 19:12	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

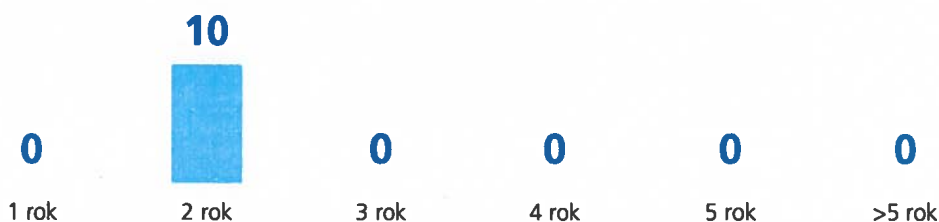
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 620 m², varav 530 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källar kontor + lokal

Kommentar

Ej uthyrda utrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Städdag på vår och höst	2020	Rensade ut i källaren och gjorde iordning ett förråd för cyklar och trädgårdsutrustning och verktyg.
Byggde två källarförråd	2020	
Nya låsarmar till ytterdörrarna	2020	Ytterdörrarna stängdes inte helt så då tog vi beslut om att börja med att byta låsarmarna.
Dränering	2020	
Borttagning av rabatt runt huset samt fyllt med grus runt huset	2017	
Lasering av sopskjulet och garagedörr	2017	
Målning samt lasering av hela huset	2017	
Rensning av hängränorna	2015	
Undersökning av dränering	2014	Har gjort en spolning av dräneringsrören då dem var igensatta. Omdränering var inget akut efter detta enligt fackman vi anlitate.
Tvättning av fasad	2014	
Målning av kupolerna över entrédörrarna	2014	
Bredbandsinstallation	2014	Bredband via Comhem installerad till kontorslokal
Elinstallation	2014	Separat elcentral och elmätare installerad för kontorslokal
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av termostaten i samtliga lägenheter	2021	Genomförs 2021, har startat
Ordningsställning av lokal och källare	2022	Pågår men vissa delar får avvakta pga dränering som fick prioriteras.
Utbyte av takfläkt	2022	

Föreningens ekonomi

Vi har under året har vi höjt hyran för våra två hyreslägenheter.

Har även varit i kontakt med banken för att se över våra lån, vi lyckades sänka räntan på vårt lån som är obundet. Ny dialog har tagits med banken för att se över även det bundna lånet som går ut september 2021.

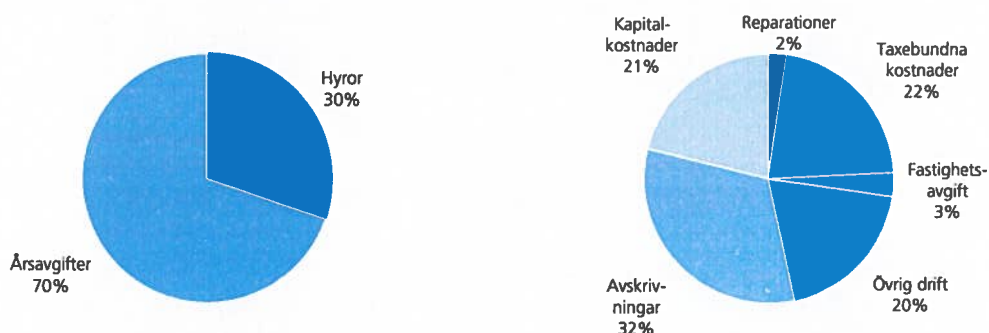
Beslut om uppsägning av jouravtal och snöröjning gjordes för att spara pengar, vi tyckte att det var onödiga utgifter.

Diskussion pågår om eventuell uthyrning av kontorslokalen för att få in hyresintäkter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	655 975	680 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	438 596	433 259
Finansiella intäkter	0	8
Ökning av kortfristiga skulder	34 461	0
	473 057	433 267
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	285 225	306 685
Finansiella kostnader	129 782	133 109
Ökning av kortfristiga fordringar	1 260	220
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 203
	416 267	458 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	712 765	655 975
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	56 790	-24 950

*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

Vi har under året genomfört dränering runt huset, detta enligt underhållsplan, men blev prioriterat då vi upptäckte vatten i källaren vid kraftigt regn. Vid en av städdagarna gjorde vi en stor utrensning i källaren och iordningställde ett rum till cykelrum och förvaringsrum av trädgårdsredskap och verktyg.

Vi har under året tagit beslut om två nya källarförråd till de två lägenheter som ej hade det tidigare. Förråden bekostas av lägenhetsinnehavarna.

Vi har beslutat att säga upp vårt jouravtal samt avtal för snöröjning, vi tar ansvaret själva. Information har delats ut samt informerats via entrétavlorna.

Bytt låsarmarna på ytterdörrarna då dessa ej stängde sig.

Har iordningställt vårt rum med bastu så att det blir ett relaxrum och tillgängligt för alla boende i huset. Bokningskalender finns uppsatt utanför rummet. Rummet användes tidigare till styrelserum. När vi nu inte längre har några hyresgäster så använder styrelsen den kontorslokalen i stället.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	573	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 206	1 162	1 812	1 812
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 114	14 114	11 451	11 451
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	101	98	105	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	60	47	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	215	199	211
Soliditet (%)	59	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	-204	-94	-433
Nettoomsättning (tkr)	435	431	496	496

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 530 m² bostäder och 90 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	10 486 000	0	0	10 486 000
Fond för yttre underhåll	609 657	210 000	-37 750	437 407
S:a bundet eget kapital	11 095 657	210 000	-37 750	10 923 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 956 173	-210 000	-166 193	-1 579 980
Årets resultat	-173 827	-173 827	203 943	-203 943
S:a ansamlad förlust	-2 130 000	-383 827	37 750	-1 783 923
S:a eget kapital	8 965 657	-173 827	0	9 139 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 827
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 746 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
summa balanserat resultat	-2 129 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 129 999
----------------------------------	-------------------

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	434 964	430 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 632	2 651
Summa rörelseintäkter		438 596	433 259
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-231 176	-244 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 773	-35 732
Personalkostnader	Not 6	-26 276	-26 280
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 416	-197 416
Summa rörelsekostnader		-482 641	-504 101
RÖRELSERESULTAT		-44 045	-70 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 782	-133 109
Summa finansiella poster		-129 782	-133 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 827	-203 943
ÅRETS RESULTAT		-173 827	-203 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	14 462 394	14 659 810
Summa materiella anläggningstillgångar	14 462 394	14 659 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 462 394	14 659 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	730 786	672 736
Summa kortfristiga fordringar	730 786	672 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	730 786	672 736
SUMMA TILLGÅNGAR	15 193 180	15 332 546

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 486 000	10 486 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	609 657	437 407
Summa bundet eget kapital		11 095 657	10 923 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 956 173	-1 579 980
Årets resultat		-173 827	-203 943
Summa fritt eget kapital		-2 130 000	-1 783 923
SUMMA EGET KAPITAL		8 965 657	9 139 484
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	3 555 000
Summa långfristiga skulder		0	3 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 069 000	2 514 000
Leverantörsskulder		26 971	21 050
Skatteskulder		36 560	34 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	94 992	68 232
Summa kortfristiga skulder		6 227 523	2 638 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 193 180	15 332 546

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. 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	303 546	303 546
Hyror bostäder	120 587	116 228
Hyror garage	10 800	10 800
Öresutjämning	32	35
	434 964	430 608

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 632	2 651
	3 632	2 651

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 500	12 500
	Gemensamma utrymmen	190	0
	Garage/parkering	157	0
	Gård	890	0
	Förbrukningsmateriel	1 071	0
	Fordon	3 999	0
		18 807	12 500
	Reparationer		
	Bastu/pool	1 800	0
	Entré/trapphus	8 579	0
	Elinstallationer	3 249	1 456
		13 628	1 456
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 750
		0	37 750
	Taxebundna kostnader		
	El	13 198	14 556
	Värme	62 738	61 040
	Vatten	39 314	36 960
	Sophämtning/renhållning	19 451	17 935
		134 701	130 491
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 847	29 136
	Kabel-TV	15 653	15 320
		45 500	44 456
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 540	18 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	231 176	244 673
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	686	0
	Förvaltningsarvode	25 670	25 670
	Administration	673	1 162
	Konsultarvode	0	8 494
		27 773	35 732
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 276	6 280
		26 276	26 280

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	197 416	197 416
		197 416	197 416
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 860 760	15 860 760
	Utgående anskaffningsvärde	15 860 760	15 860 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 200 950	-1 003 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-197 416	-197 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 398 366	-1 200 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 462 394	14 659 810
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 989 940	5 989 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 546 000	6 546 000
	Taxeringsvärde mark	7 479 000	7 479 000
		14 025 000	14 025 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	13 600 000
	Lokaler	425 000	425 000
		14 025 000	14 025 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 021	16 761
	Klientmedel hos SBC	712 765	655 975
		730 786	672 736
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	437 407	227 407
	Reservering enligt stadgar	210 000	210 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 750	0
	Vid årets slut	609 657	437 407

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,250 %	3 555 000	3 555 000	2021-09-30
Länsförsäkringar	1,690 %	2 514 000	2 514 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 069 000	6 069 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 069 000	-2 514 000	
		0	3 555 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 069 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 326 000	7 326 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	40 000	20 000
Sociala avgifter	12 560	6 284
Avgifter och hyror	42 432	41 948
	94 992	68 232

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har startat arbetet med att byta alla termostater och en genomgång av värmesystemet. Byte kommer även att ske av expansionskärlet.

Ny utredning om bygge av balkonger har påbörjats.

Dialog om eventuell uthyrning av lokal eller om vi ska renovera själva och använda till gästrum. Först måste dock lokalen renoveras.

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 / 2021

Åsa Johansson

Karin Åsa Johansson
Ordförande



Olga Haydee Aksevad
Ledamot

Ida Madeleine Goodrick
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den /

Emma Helena Stenström
Ledamot



2021



Lars Johan Fredrik Engström
Intern revisor

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Källetorpet

Kålltorpsgatan 18

Organisationsnummer: 769624-3521

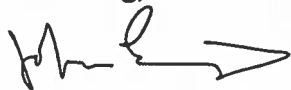
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen, räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen efter genomförd revision.

Efter genomförd revision tillstryker jag att årsredovisningen är utförd enligt svensk lag utan oegentligheter.

Göteborg, 2021-06-05



Johan Engström

Av föreningen utsedd revisor