

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7

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 2020 och 2040.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 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

Christian Wang	Ordförande	
Björn Engblom	Ledamot	
Svante Gustavsson	Ledamot	Trätt ur styrelsen mars 2021
Jonas Persson	Ledamot	Trätt ur styrelsen mars 2021
Ruxandra Teodoru	Ledamot	Trätt ur styrelsen mars 2021
Thérèse Wallström	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Svante Gustavsson, Jonas Persson och Ruxandra Teodoru.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Persson Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-17. Extra stämma med anledning av val av revisor för verksamhetsåret 2019.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olskroken 15:2	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

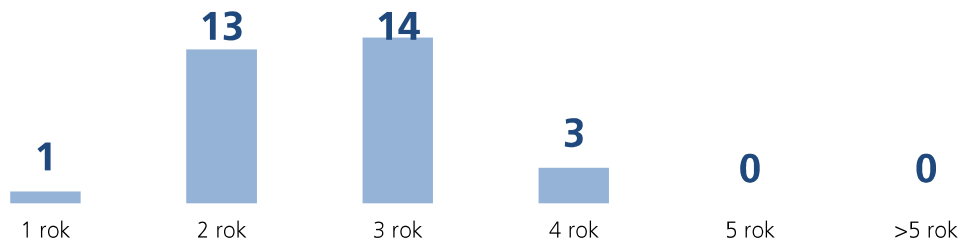
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 157 m², varav 1 981 m² utgör lägenhetsyta och 176 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Thaimassage	80 m ²	2021-03-14
Möbel -och textildesign	74 m ²	2021-10-01
Balans i centrum	22 m ²	2021-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2020	Byte panel, skrap och målning av fasad mot Storkgatan och Ejdergatan
Målning fönster	2020	Skrap och målning fönster Storkgatan och Ejdergatan
Installation ny porttelefon Entré	2020 2019	Lackning av entréport samt ny puts på väggar och tak
OVK-besiktning	2019	Funktionskontroll av ventilationssystem
Renovera soprum	2019	Tak, putsfasad
Reparation av stenfot/fasad mot Storkgatan	2015	förstärkning av mur
Dränering av källare under 7c	2014	
Avvägning grundrörelse	2014	
Målning av tak 7D och 5B	2014	för att åtgärda takläckage
Takläckage 7F åtgärdat	2013	Inkl. åtgärd av skador i lgh 28 och 30
OVK-besiktning	2013	Funktionskontroll av ventilationssystem
Renovering av fjärrvärmecentralen	2012	Gbg energi har bl.a. bytt värmeväxlaren och föreningen har bytt cirkulationspump
Förstärkning av brandmuren mot Storkgatan 5	2012	förstärkning av brandmuren genom injicering av cementliknande material
Grundförstärkning av rustbäddarna	2012	grundförstärkande åtgärder av rustbäddarna med eurobormetoden
Renovering av lokal nr. 46	2011	toalett rum, el (målning & stengolv bekostades av frisören)
Undersökning av byggnadens grundläggning	2011	provtagning på rustbäddar och installation av sättningsdubbar
Filmning av dagvatten -och avloppsrören i bottenplattan	2011	inga brott upptäcktes men rören är gamla
Termostaterna på elementen utbyta	2010	
Ny träport mot Storkgatan	2010	
Renovering av lokal-och lägenhetsfönstren	2010 - 2011	renovering av yttre båge och karm, smörjning av spanjoletter och nya tätlistor
Renovering av trapphusen	2009 - 2010	målning ,mattor , klinker ,nya säkerhetsdörrar, postboxar,sensorstyd belysning
Renovering av fönster trapphus och vindar	2009 - 2010	lagning ,målning och några nya fönster
Renovering av badrummen	2007	totalrenovering samtliga badrum
Nytt ventilationssystem	2007	takfläktar monterades
Renovering av tvättstugan	2007	nya maskiner och nytt torkrum
Renovering av tak	2006	lagning, blåstring, målning
Renovering samt målning av fasad	2006	målning av fasaden mot Storkgatan och Ånsvägen samt portgången och stenfoten på gården

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gård	2021	Enligt budget och underhållsplan
Byte trapphusdörrar, soprumsdörr	2021	Enligt budget och underhållsplan
Renovering tvättstuga	2021	Enligt budget och underhållsplan
Nya cykelställ	2021	Enligt budget och underhållsplan
Renovering fasad innegård	2021	Enligt budget och underhållsplan
Lagning, blästring, målning	2021	Enligt budget och underhållsplan
Målning trapphus	2021	Enligt budget och underhållsplan
Skrap och målning fönster innegård	2021	Enligt budget och underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem bas
Jour fastighetservice	LåsInvest
Trapphusstädning	Bohus Städ
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC
Klottersanering	Klotterjägarna

Föreningens ekonomi

Föreningen har under verksamhetsåret sålt våra gamla torkvindar till JHB Fastighets AB för 6 750 000 kr. Föreningen har också tecknat avtal med JHB Fastighets AB om att rusta upp fastigheten gällande: Fasadenovering och målning, renovering, blästring och målning av plåttaket, skrap och målning av alla fönster, byte av samtliga trapphusdörrar, ny belysning på innegården, renovering av tvättstugan och upprustning av vår innegård. Styrelsens bedömning är att samtliga underhållsåtgärder täcks av köpeskillingen samt att likvider finns för att göra en eller flera extraamorteringar.

Styrelsens förhoppning är att åtgärderna skapar mervärde för våra medlemmar nu och i framtiden. Styrelsen har under slutet av året beslutat att sänka avgifterna. Avgiftssänkningen är möjlig tack vare medlemmarnas beslut att upplåta de gamla torkvindarna med bostadsrätt och sälja av ytorna. På så sätt få in kapital och nya avgiftsbetalande bostadsrätter samt underhålla fastigheten med köpeskillingen.

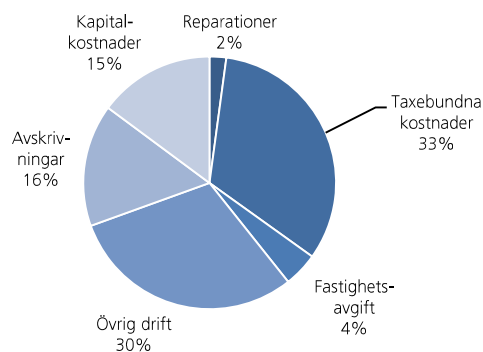
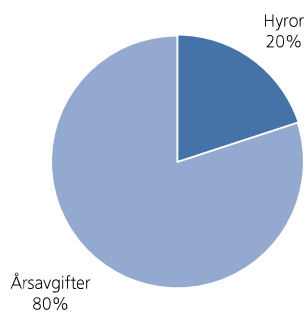
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 880 527	1 968 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 870 424	1 866 254
Finansiella intäkter	9	40
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 585
Medlemsinsatser	4 050 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 250 015	0
	7 170 448	1 896 879
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	919 157	1 583 285
Finansiella kostnader	195 270	217 960
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 490 502	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 201	0
Minskning av långfristiga skulder	181 600	181 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 926
	5 792 731	1 984 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 258 244	1 880 527
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 377 717	-87 892

*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

Föreningen har under verksamhetsåret sålt de gamla torkvindar till JHB Fastighets AB för 6 750 000 kr. Föreningen har också tecknat avtal med JHB Fastighets AB om att underhålla stora delar av fastigheten.

Beslut om att sänka avgifter med 10% med effekt kvartal 3, 2021.

Mer info under 'Föreningens Ekonomi'.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	840	840
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 135	1 128	1 119	1 113
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 509	10 611	10 713	10 809
Elkostnad/m ² totalyta	18	29	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	121	131	132	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	58	54	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	101	162	159
Soliditet (%)	54	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	548	-143	515	547
Nettoomsättning (tkr)	1 869	1 866	1 859	1 857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 981 m² bostäder och 176 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	17 737 424	0	0	17 737 424
Upplåtelseavgifter	5 544 208	4 050 000	0	1 494 208
Fond för yttre underhåll	2 154 389	100 000	-142 947	2 197 336
S:a bundet eget kapital	25 436 021	4 150 000	-142 947	21 428 968
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 248 980	-100 000	0	-2 148 979
Årets resultat	548 008	548 008	142 947	-142 947
S:a ansamlad förlust	-1 700 971	448 008	142 947	-2 291 927
S:a eget kapital	23 735 050	4 598 008	0	19 137 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	548 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 148 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-1 700 971

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 700 971
----------------------------------	-------------------

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	1 868 808	1 866 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 616	0
Summa rörelseintäkter		1 870 424	1 866 254
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-685 338	-1 383 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 763	-122 105
Personalkostnader	Not 6	-81 056	-77 240
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 997	-207 997
Summa rörelsekostnader		-1 127 154	-1 791 281
RÖRELSERESULTAT		743 270	74 973
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 270	-217 960
Summa finansiella poster		-195 261	-217 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		548 008	-142 947
ÅRETS RESULTAT		548 008	-142 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	36 244 972	36 415 370
Pågående byggnation	Not 9	4 452 903	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 697 875	36 415 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 697 875	36 415 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 323
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 161 118	1 772 877
Summa kortfristiga fordringar		3 161 118	1 777 200
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		136 053	136 053
Summa kassa och bank		136 053	136 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 297 171	1 913 253
SUMMA TILLGÅNGAR		43 995 046	38 328 622

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 281 632	19 231 632
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 154 389	2 197 336
Summa bundet eget kapital		25 436 021	21 428 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 248 980	-2 148 979
Årets resultat		548 008	-142 947
Summa fritt eget kapital		-1 700 971	-2 291 927
SUMMA EGET KAPITAL		23 735 050	19 137 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 308 800	18 652 900
Summa långfristiga skulder		6 308 800	18 652 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 344 100	181 600
Leverantörsskulder		1 276 813	32 938
Skatteskulder		115 746	112 844
Övriga skulder		53 637	27 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	160 900	184 063
Summa kortfristiga skulder		13 951 196	538 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 995 046	38 328 622

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 anspråktagande 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	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	128 år	128 år
Markanläggningar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 491 823	1 491 823
Hyror bostäder	138 939	138 939
Hyror lokaler	233 313	231 179
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	4 314
Öresutjämning	3	-1
	1 868 808	1 866 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 616	0
	1 616	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 963
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	48 750
	Städning entreprenad	31 116	30 540
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 188
	Gemensamma utrymmen	0	3 938
	Serviceavtal	16 250	16 250
	Förbrukningsmateriel	1 486	20 796
		48 852	170 425
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 583	9 238
	Tvättstuga	5 818	10 095
	Vind	2 248	0
	Lås	0	5 936
	VVS	0	19 710
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 806
	Elinstallationer	2 275	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 479
	Huskropp utvändigt	0	5 800
		28 924	75 064
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	391 530
	VVS	0	55 669
		0	447 199
	Taxebundna kostnader		
	El	38 369	63 006
	Värme	259 922	282 186
	Vatten	70 981	124 542
	Sophämtning/renhållning	54 745	41 122
	Grovsopor	9 495	8 495
		433 512	519 351
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 234	28 527
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 087
	Kabel-TV	84 137	82 220
		115 371	114 834
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 679	57 067
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	685 338	1 383 940
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	300
	Juridiska åtgärder	0	18 750
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 250	0
	Föreningskostnader	6 794	406
	Förvaltningsarvode	42 600	41 960
	Administration	1 986	3 588
	Konsultarvode	85 783	56 250
		152 763	122 105

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	59 500
	Sociala kostnader	19 056	17 740
		81 056	77 240
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	126 948	126 948
	Förbättringar	49 304	49 304
	Markanläggning	31 745	31 745
		207 997	207 997
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 306 679	38 306 679
	Utgående anskaffningsvärde	38 306 679	38 306 679
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 891 309	-1 683 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 997	-207 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 099 306	-1 891 309
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 244 972	36 415 370
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 739 963	9 739 963
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 431 000	24 431 000
	Taxeringsvärde mark	28 407 000	28 407 000
		52 838 000	52 838 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	1 438 000	1 438 000
		52 838 000	52 838 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	4 452 903	0
		4 452 903	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	5 700	5 700
	Skattekonto	33 227	22 703
	Klientmedel hos SBC	3 122 191	1 744 474
		3 161 118	1 772 877

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 197 336	1 799 107
	Reservering enligt stadgar	100 000	398 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-142 947	0
	Vid årets slut	2 154 389	2 197 336

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,670 %	1 665 400	1 747 000	2022-01-05
Nordea	0,730 %	3 000 000	3 000 000	2021-11-09
Nordea	0,720 %	4 737 500	4 787 500	2021-11-11
Nordea	0,668 %	4 725 000	4 725 000	2022-01-05
Nordea	0,730 %	4 525 000	4 575 000	2021-10-29
	Summa skulder till kreditinstitut	18 652 900	18 834 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 344 100	-181 600	
		6 308 800	18 652 900	

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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 150 000	20 150 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	14 175	20 438
	Avgifter och hyror	146 725	163 625
		160 900	184 063

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har JHB Fastighets AB fortsatt bygga våra nya bostadsrätter och samtidigt utfört flera underhållsarbeten. I kvartal 3 har också avgifterna sänkts med 10%.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Christian Wang
Ordförande

Björn Engblom
Ledamot

Therése Wallström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karin Persson
Intern revisor