

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-20. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 12:7	1917	Göteborg
Kungsladugård 4:12	1917	Göteborg

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

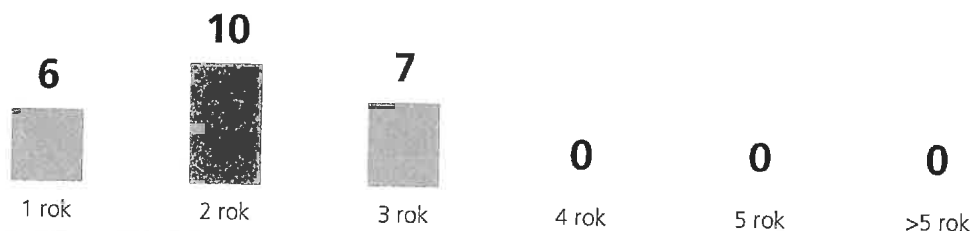
Fastigheterna bebyggdes 1917 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 412 m², varav 1 412 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

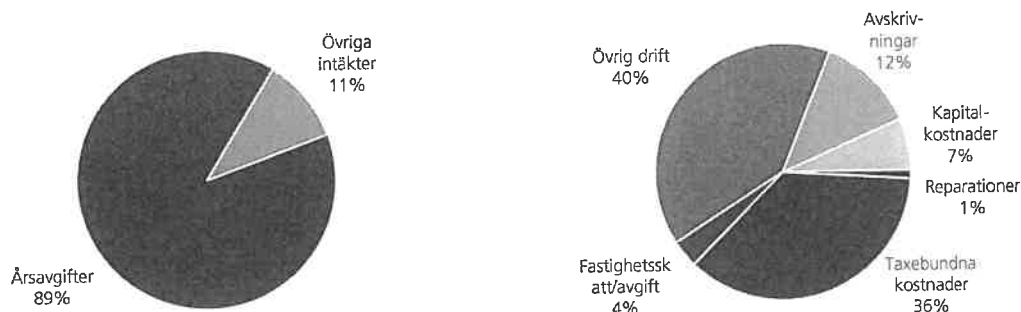
K&B förvaltning

Övrig information

Obs. Kustroddaregeten har fastighetsförsäkring via Länsförsäkringar.

Kustroddaregatan har ingen formell underhållsplan.

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 fortsatte arbetet med att utreda föreningens speciella konstruktion med två fastigheter som i stort sätt förvaltas och sköts som att de vore separata ekonomier. Detta arbete resulterade under året i följande:

Boris Pejic, fastighetsjurist på Fastighetsägarna, uppdrogs att utreda om en fortsatt uppdelning eller en sammanslagning av föreningens ekonomier var att föredra. Uppdraget innefattade 1) att utifrån föreningens interna dokument och gällande lagstiftning redogöra för vilka fördelar och nackdelar det innebär för föreningen (och dess medlemmar) att bibehålla nuvarande ordning med en uppdelning av föreningens ekonomier jämfört med en sammanslagning av ekonomierna. 2) att tydliggöra vilka beräkningsfaktorer som skulle kunna vara aktuella och vilka stadgeändringar som skulle krävas vid en bibehållen uppdelning av föreningens ekonomier. Slutsatsen i utredningen var att en bibehållen uppdelning av föreningens ekonomier är att föredra då det möjliggör att:

- styrelseledamöter för respektive fastighet ges bättre förutsättningar att skräddarsy verksamheten efter fastighetsspecifika behov.
- avgiftsuttaget kan anpassa efter det fastighetsspecifika kostnadsspecifika kostnadsbehovet vilket medför att medlemmarnas avgift kommer den egna boendemiljön tillhanda.

Årsstämman 2021 beslutade att styrelsen fick i uppdrag att söka upp en ekonomisk förvaltare som hade möjlighet att förvalta föreningen utifrån den föreslagna modellen och därefter kalla till extrastämma.

Jurist Boris Pejic uppdrogs vidare att ta fram nya andelstal och ett förslag på stadgeändringar. Detta resulterade i två propositioner som lades fram och röstades igenom vid på varandra följande extrastämmor den 17/11 och den 20/12.

K&B förvaltning kontrakterades för att sköta den ekonomiska förvaltningen av föreningen från och med 1/1 -2022.

Det har skett två överlåtelser på Kustroddaregatan under året.

Det har skett fyra överlåtelser på Waernsgatan under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	509	500	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 592	2 592	2 595	2 699
Elkostnad/m ² totalyta	23	12	15	6
Värmekostnad/m ² totalyta	133	113	105	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	42	45	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	22	21	24
Soliditet (%)	0	0	4	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	76	-205	-108
Nettoomsättning (tkr)	756	769	749	749

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 412 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	152 377	0	0	152 377
Upplåtelseavgifter	678 055	0	0	678 055
Fond för yttre underhåll	174 253	20 000	0	154 253
S:a bundet eget kapital	1 004 685	20 000	0	984 685
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-669 992	-20 000	76 012	-726 003
Årets resultat	-2 702	-2 702	-76 012	76 012
S:a ansamlad förlust	-672 694	-22 702	0	-649 991
S:a eget kapital	-331 991	-22 702	0	-334 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-649 992
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 000
summa balanserat resultat	-672 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-672 694
----------------------------------	-----------------

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	741 144	755 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 590	520
Summa rörelseintäkter		755 734	756 465
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-463 289	-439 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 648	-110 418
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-77 851	-83 118
Summa rörelsekostnader		-705 788	-632 573
RÖRELSERESULTAT		49 946	123 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 871	-47 880
Summa finansiella poster		-52 648	-47 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 702	76 012
ÅRETS RESULTAT		-2 702	76 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	3 059 980	3 125 010
Inventarier		30 562	43 383
Summa materiella anläggningstillgångar		3 090 542	3 168 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 090 542	3 168 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	695 104	705 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			10 353
Summa kortfristiga fordringar		695 104	716 281
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	Not 9	291 750	254 809
Summa kassa och bank		291 750	254 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 854	971 090
SUMMA TILLGÅNGAR		4 077 396	4 139 483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		830 432	830 432
Fond för yttre underhåll	Not 11	174 253	154 253
Summa bundet eget kapital		1 004 685	984 685
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-669 992	-726 004
Årets resultat		-2 702	76 012
Summa ansamlad förlust		-672 694	-649 992
SUMMA EGET KAPITAL		331 991	334 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 100 000	1 095 625
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 095 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	2 558 887	2 563 576
Leverantörsskulder		32 318	31 716
Övriga skulder			34 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	54 201	107 098
Summa kortfristiga skulder		2 645 406	2 709 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 077 397	4 139 483

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021

	Bagaregården 12:7	Kungsladugård 4:12	Summa
RÖRELSEINTÄKTER			
Avgiftsintäkter	425 024	279 743	
Bredbandsintäkter	36 348	0	
Öresutjämnin	28	0	
Övriga intäkter	14 590	0	
Summa rörelseintäkter	475 990	279 743	755 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Uppvärmning	-109 430	-78 296	
El	-22 152	-9 928	
Vatten	-41 208	-26 380	
Sophantering	-18 338	-12 455	
Kabel-TV	-0	-14 196	
Fastighetsförsäkring	-18 454	-15 122	
Fastighetsavgift	-18 967	-14 590	
Gård	-4 445	0	
Förbrukningsmaterial	-1 809	0	
Gemensamma utrymmen	-2750	0	
Reparationer/underhåll	-5873	-8 920	
Bredband	-39 976	0	
Summa rörelsekostnader	-283 402	-179 887	-463 289
ÖVRIGA EXTERNA/FÖRVALTNINGSKOSTNADER			
Kreditupplysningar	-2 189		
Tele och data	-2 120		
Juridiska åtgärder	-55 344	-55 344	
Föreningskostnader	-850		
Fritids- och trivselkostnader	-582		
Förvaltningskostnader	-21 696	-13 471	
Administration	-922	-1 250	
Föreningsavgifter	-3 625		
Övriga driftkostnader		-7 255	
Summa externa/förvaltningskostnader	-87 328	-77 320	-164 648
AVSKRIVNINGAR			
Avskrivning byggnad	-4 276	0	
Avskrivning förbättringsåtgärder	-60 753	0	
Avskrivning inventarier	0	-12 821	
Summa avskrivningar	-65 030	-12 821	-77 851
Summa kostnader	-435 760	-270 028	-705 788
Resultat före finansiella poster	40 230	9 715	49 945

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021

	Bagaregården 12:7	Kungsladugård 4:12	Summa
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader	-33 763	-18 885	
Summa finansiella poster	-33 763	-18 885	-52 648
Resultat efter finansiella poster	6 467	-9 170	-2 703
Resultat före skatt	6 467	-9 170	-2 703
Årets resultat	6 467	-9 170	-2 703

Balansräkning

Balansräkning för	Bagaregården 12:7	Kungsladugård 4:12	Summa
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader & Mark	1 623 552	1 466 990	
Summa Anläggningstillgångar	1 623 552	1 466 990	3 090 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattekonto	12 878	0	
Övriga fordringar	26 970	10 754	
Kassa & Bank	644 502	291 750	
Summa omsättningstillgångar	684 350	302 504	986 854
SUMMA TILLGÅNGAR	2 307 902	1 769 494	4 077 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser	-87 977	-64 400	
Upplåtelseavgifter	-678 055	0	
Fond för yttre underhåll	-124 176	-50 077	
Balanserat resultat	1 163 090	-493 098	
Årets resultat	48 876	-46 174	
Summa eget kapital	321 758	-653 749	-331 991
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Lån	-2 558 887	-1 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 558 887	0	
Summa långfristiga skulder	0	-1 100 000	-1 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 558 887	0	
Leverantörsskulder	-32 318	0	
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	-38 455	-15 745	
Summa kortfristiga skulder	-2 629 660	-15 745	-2 645 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-2 307 902	-1 769 494	-4 077 396

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 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	704 767	719 569
Bredbandsintäkter	36 348	36 348
Öresutjämnning	28	28
	461 400	755 945

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Övriga intäkter	14 590	520
	14 590	520

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 100
	Gemensamma utrymmen	2 750	1 656
	Gård	4 445	479
	Förbrukningsmateriel	1 809	1 187
	Brandskydd	0	2 798
		9 004	12 219
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 920	19 303
	Entré/trapphus	5 873	0
	VVS	0	6 712
	Fasad	0	13 750
		14 793	26 669
	Taxebundna kostnader		
	El	32 080	16 344
	Värme	187 726	159 876
	Vatten	67 588	59 528
	Sophämtning/renhållning	30 793	30 835
		318 187	266 583
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 576	33 416
	Kabel-Tv	14 196	14 012
	Bredband	39 976	40 175
		87 748	87 603
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 557	32 867
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	463 289	439 037

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	613
	Tele- och datakommunikation	2 120	2 120
	Juridiska åtgärder	110 688	22 149
	Föreningskostnader	850	438
	Fritids- och trivselkostnader	582	2 324
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	35 167	36 000
	Administration	2 172	60
	Konsultarvode	0	3 466
	Föreningsavgifter	3 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 610
	Övriga driftkostnader	7 255	37 394
		164 648	110 418

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	4 276	4 276
	Förbättringar	60 753	60 753
	Inventarier	12 821	18 088
		77 851	83 118

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	4 541 147	4 541 147
	Utgående anskaffningsvärde	4 541 147	4 541 147
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 416 137	-1 351 107
	Årets avskrivningar enligt plan	-65 030	-65 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 481 167	-1 416 137
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 059 980	3 125 010
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	12 309 000	12 309 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		30 909 000	30 909 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	30 909 000	30 909 000
		30 909 000	30 909 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	129 188	129 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 188	129 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-85 805	-67 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 821	-18 088
	Utgående avskrivning enligt plan	-98 626	-85 805
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 562	43 383

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 878	11 221
	Skattefordran	26 970	13 070
	Klientmedel hos SBC	90 279	681 637
	Räntekonto hos SBC	554 223	0
	Bank	291 750	254 809
	Övriga fordringar	10 754	0
		986 854	960 737

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	0	10 353
	10 353	10 353

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	154 253	134 253
Reservering enligt stadgar	20 000	20 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	174 253	154 253

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	579 673	579 673	2022-03-30
Handelsbanken	1,100 %	300 000	300 000	2022-01-07
Handelsbanken	1,100 %	1 683 903	1 683 903	2022-01-19
Handelsbanken	1,540 %	1 100 000	1 095 625	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 663 576	3 659 201	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 563 576	-2 563 576	
		1 100 000	1 095 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 627 625 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 984 000	3 984 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	990	903
Värme	16 875	12 333
Vatten	8 724	9 132
Sophämtning	3 396	3 740
Ränta	4 414	7 542
Avgifter och hyror	4 057	38 450
Upplupna kostnader	54 201	34 998
	38 456	107 098

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling för ny underhållsplan har gjorts under våren 2022. Den nya underhållsplanen beräknas vara klar under juli 2022 och gäller båda fastigheterna.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Anna Ulrika Hall
Ordförande

Patrik Bergman
Ledamot

Anneli Emanuelsson
Ledamot

Anita Leo
Ledamot

Peter Lindahl
Ledamot

Ingrid Elisabet Strandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anders Nyth
Intern revisor