

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2025.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar gator och torg, parkering, sophantering och viss vattenförsörjning.

Styrelsen

Anneli Lengborg	Ordförande
Christer Ahlberger	Ledamot
Björn Andreasson	Ledamot
Staffan Hemmingsson	Ledamot
Helén Landström	Ledamot
Henrik Lützen	Ledamot
Karin Stenback	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson

Ordinarie Extern

Revisorsringen

Valberedning

Margareta Carlsson Lundin
Radoslava Jönsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:2	2001	Göteborg
Sannegården 28:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

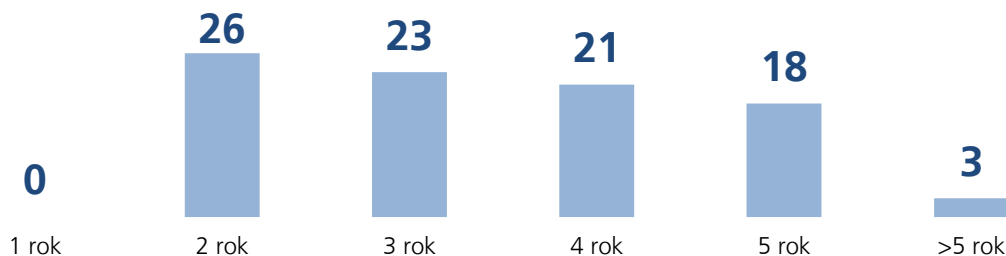
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 114 m², varav 8 600 m² utgör boyta och 1 514 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 m ²	2023-09-03
Café - SeaCup	120 m ²	2023-12-31
Skin Etc	95 m ²	2022-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2021-10-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2022	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Ventilation	2021-2022	OVK
Renovation/Byte av balkongdörrar	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB
Trädgårdsskötsel	Petras Trädgårdsservice
Skadeservice	EBE Skadeservice

Föreningens ekonomi

Bakgrund:

Ekonomisk Plan

Föreningens ekonomi vilar på den ekonomiska plan som upprättades i samband med Föreningens bildande och som registrerats hos Bolagsverket. I planen fastställs, utöver föreningens syfte och ekonomiska mål, bostadsrätternas andelstal (andel av de totala insatserna) och avgiftsuttag (andel av de totala kostnaderna). Medan det förra syftar till ägandet, anger det senare fördelningen av kostnader på medlemmarna. Planen beskriver även föreningens så kallade kapitalstruktur, d.v.s. hur vid bildandet, finansieringen fördelades på skulder och egna insatser, samt reglerar hur föreningens tillgångar skrivs av över tid och hur avsättningar görs till en yttre reparationsfond. Normalt ändras endast kapitalstrukturen, medan planens övriga delar lämnas oförändrade.

Årsredovisning

Vid ordinarie stämma presenterar styrelsen en sammanfattning av föreningens ekonomiska situation i en årsredovisning. Denna innehåller tre dokument:

- En "resultaträkning" som beskriver dispositionen av föreningens reala och finansiella intäkter och utgifter under det gångna året. I princip bygger resultaträkningen på styrelsens budget. Årets resultat kan vara positivt eller negativt, men är inte avgörande för föreningens likviditet.
- En "balansräkning" som anger värdet av föreningens kort- och långsiktiga tillgångar och skulder samt det egna kapitalet vid det gångna årets slut. Summan av tillgångar är alltid lika med summan av eget kapital och skulder.
- En sammanställning av föreningens "likviditet" som beskriver dispositionen av likvida medel under året samt tillgången på likvida medel vid årets slut. Om det senare är positivt, har årets verksamhet genererat ett överskott, medan motsatsen innebär ett underskott som fordrar ny finansiering.

Budget

Inom varje budgetår upprättar styrelsen en budget som beskriver den tänkta dispositionen av föreningens intäkter och utgifter under det kommande året. Budgeten är ett styrdokument som bygger på styrelsens uppfattning om kommande intäkter och utgifter, baserade på tidigare budgetutfall, kännedom om medlems- och hyresavgifter, kommande underhålls- och reparationsarbeten, kännedom om finansiella förhållanden som påverkar ränteutgifter, amorteringsmöjligheter, finansieringspotential och försäkringar, kommande skatter och avgifter, samt utgifter för varme, ventilation, el och teleinstallationer mm.

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av medlems- och hyresavgifter (från föreningens kontraktsregister och debiteringslista), medan utgifterna kan indelas i fem kategorier:

1. Avtalsbundna utgifter för förvaltning, diverse gemensamma funktioner, varme och energi, bredband, obligatoriska kontroller, brandskydd, ventilation, underhåll av trädgårdar, diverse skatter och avgifter
2. Finansiella utgifter såsom räntebetalningar, försäkringspremier, och avskrivningar
3. Utgifter för planerade underhålls- och reparationsarbeten (från underhållsplanen)
4. Utgifter för planerade avskrivningsbara kapitalanskaffningar (från underhållsplanen)
5. Utgifter för oplanerade underhålls- och reparationsarbeten

Viktigt stöd för budgetarbetet utgörs av:

- 1) föreningens kontraktsregister som innehåller alla relevanta uppgifter om andelstal och hyres- och bostadsrattsavtal;
- 2) debiteringslistan som innehåller alla uppgifter om gällande hyres- och medlemsavgifter, samt
- 3) underhållsplanen som utgörs av en rullande tioårs förteckning över planerade underhålls- och renovationsarbeten.

Kontraktsregistret uppdateras kontinuerligt, medan debiteringslistan uppdateras kvartalsvis. Uppdateringarna görs av föreningens avtalsförvaltare (SBC). Underhållsplanen uppdateras och revideras kontinuerligt av styrelsens fastighetsansvariga.

Ekonomi 2021:

Den fortsatt låga räntan har påverkat föreningens löpande intäkter och utgifter endast marginellt. Fokus har legat på att skapa ekonomiskt utrymme för arbetet med att renovera/byta balkongdörrar samt att genomföra den obligatoriska OVK med nödvändiga och omfattande uppdateringar/reparationer. Detta har lyckats utan att skapa ett underskott i årets resultat och utan negativ inverkan på föreningens likviditet. Årets resultat har, i stort, följt budget. Med en stadgeenlig årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll om 0,3% av taxeringsvärdet (motsvarar ca 700 tkr), uppgår fonden vid årets slut till ca 3,5 mkr.

Föreningens kapitalstruktur, d.v.s. hur föreningens tillgångar finansierats med lån eller egna insatser påverkas huvudsakligen av förändringar i värdet av tillgångar som t.ex. lagstadgade avskrivningar, investeringar samt av förändringar i värdet av långfristiga lån. Förändringar i värdet av föreningens egna insatser är sällsynta då de normalt skapas vid föreningens bildande. Kapitalstrukturen kan beskrivas med kvoten mellan värdet av föreningens totala tillgångar och värdet av det egna kapitalet, kallat soliditetskvoten. Vid utgången av 2020 uppgick det förra till ca 129 mkr och det senare till ca 86 mkr, eller en soliditet om ca. 67%. Motsvarande uppgår således föreningens skuldkvot, som mäter andelen av föreningens tillgångar som finansierats med lån, till ca. 33%. Soliditetskvoten ligger relativt långt över genomsnittet, medan skuldkvoten ligger relativt långt under genomsnittet.

Likviditetsöverskottet från 2020 möjliggör en tillfällig amortering av föreningens långfristiga lån om 3 mkr under år 2022. Vid årets slut uppgick de senare till totalt 42.23 mkr, med en genomsnittlig ränta på 0,75% och ett års bindningstid. Den genomsnittliga räntan för riket är 1.22%.

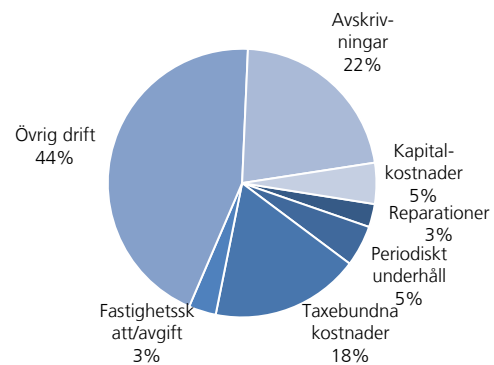
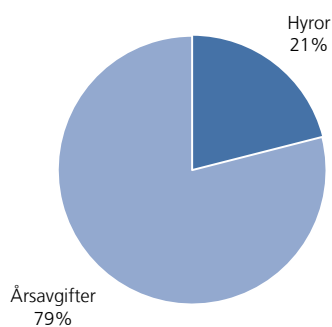
Vid årets slut uppgick likviditetsöverskottet till drygt 7 mkr. Av detta reserveras drygt 2 mkr på föreningens transaktionskonto för löpande utgifter, samt ca 5 mkr på ett räntebärande konto. Av dessa medel reserveras 3 mkr enl. ovanstående och 2 mkr som komplement till den yttre reparationsfonden, varav 1.6 mkr till renovation/byte av balkongdörrar och 0.4 mkr till övriga renovationer av fastigheterna.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 821 724	7 091 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 525 890	6 075 508
Finansiella intäkter	565	67
Minskning kortfristiga fordringar	220	0
	6 526 675	6 075 575
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 506 969	3 890 607
Finansiella kostnader	299 580	379 261
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	387 782
Minskning av långfristiga skulder	0	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	322 278	187 498
	5 128 826	7 345 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 219 573	5 821 724
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 397 848	-1 269 573

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna

Vid sidan av rutinmässiga underhålls- och reparationsarbeten, bland annat enligt underhållsplanen, har övriga åtgärder genomförts:

- Upprustning av hissorgarna planerades
- Ett nytt hissavtal har tecknats
- Projektet med vara balkongdörrar fortskrider: Sakkunnig besiktningsman har genomfört besiktning och fastställt vilka dörrar som skall bytas/renoveras
- Den av pandemin försenade OVK genomfördes; nödvändiga uppgraderingar/reparationer planerades för 2022
- Diverse el-arbeten genomfördes
- Installation av el-ladd stationer i varmgaraget planeras

Trädgårdarna

Under året fortsatte Petras Trädgård att sköta våra trädgårdar och tillhörande krukplanteringar enligt avtal. Även GUAB har haft visst ansvar för trädgårdsskötsel, städning, mm för vara fastigheter, medan Gardenia stod för julutsmyckningen av våra portar under december.

Under 2020 togs nya kontakter mellan den tidigare trädgårdsgruppen, bestående av intresserade medlemmar, och styrelsen. En dialog har förts utifrån idéer, förslag och engagemang för föreningens trädgårdar. En ny trädgårdsgrupp konstituerades mot slutet av året.

Medlemmar

Även 2021 har till viss del präglats av pågående Coronapandemi och begränsade möjligheter till fysisk interaktion med medlemmarna.

Föreningens årsstämma genomfördes digitalt i maj; antalet deltagare var i nivå med tidigare årsstämmor.

De månatliga medlemsmottagningarna genomfördes huvudsakligen digital; kontakt kunde tas med styrelsen under dessa 11 genomförda mottagningar antingen via telefon, e-post eller via BoAppa. Generellt har BoAppa utvecklats till ett kommunikationsverktyg medlemmar emellan samt i informationsärenden från styrelsen.

IT och kommunikation

En del av styrelsens kontinuerliga arbete är en öppen och nära dialog med alla medlemmar. För detta arbete finns olika digitala kanaler så som infoskärmmarna i portuppgångarna, BoAppa och föreningens info-mail. Alla tre kanaler nyttjas regelbundet. Infoskärmmarna och BoAppa har använts av styrelsen för att delge information av allmän karaktär. Info-mailet fyller i huvudsak en funktion i dialogen mellan enskilda medlemmar och styrelsen. Vi har också sett en ökning av frågor och råd och tips medlemmar emellan med hjälp av BoAppa, något som styrelsen uppmuntrar.

Föreningens avtal med Telenor har löpt hela 2021 och fortsätter oförändrat in i nästa år.

Arbetet med att identifiera och åtgärda problemen med ett, till tider, dåligt fungerande internet fortskrider.

Tvättstugorna har sedan 2020 bokats digitalt och under året har tillgången till antal bokningar/vecka samt tid för in- och utpassering justerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	564	564	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	884	844	818	796
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 047	5 047	5 346	5 346
Elkostnad/m ² totalyta	32	25	31	33
Värmekostnad/m ² totalyta	77	63	67	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	37	40	30
Soliditet (%)	67	67	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	375	489	-1 165	224
Nettoomsättning (tkr)	6 515	6 062	6 033	6 453

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 1 514 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	74 502 871	0	0	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	0	0	8 805 345
Fond för yttre underhåll	3 526 338	703 036	-69 941	2 893 243
S:a bundet eget kapital	86 834 554	703 036	-69 941	86 201 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-536 747	-703 036	558 627	-392 338
Årets resultat	374 848	374 848	-488 686	488 686
S:a fritt eget kapital	-161 899	-328 188	69 941	96 348
S:a eget kapital	86 672 655	374 848	0	86 297 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	374 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	166 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-703 036</u>
summa balanserat resultat	-161 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>307 164</u>
att i ny räkning överförs	145 265

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	6 514 890	6 062 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 000	13 092
Summa rörelseintäkter		6 525 890	6 075 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 967 429	-3 296 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 075	-293 645
Personalkostnader	Not 6	-306 465	-300 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 345 058	-1 317 021
Summa rörelsekostnader		-5 852 027	-5 207 628
RÖRELSERESULTAT		673 863	867 880
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		565	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 580	-379 261
Summa finansiella poster		-299 015	-379 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		374 848	488 686
ÅRETS RESULTAT		374 848	488 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	121 799 828	123 088 931
Inventarier	Not 9	395 801	451 756
Summa materiella anläggningstillgångar		122 195 629	123 540 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 199 129	123 544 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		290	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 226 630	5 829 291
Summa kortfristiga fordringar		7 226 920	5 829 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 226 920	5 829 291
SUMMA TILLGÅNGAR		129 426 048	129 373 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 526 338	2 893 243
Summa bundet eget kapital		86 834 554	86 201 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-536 747	-392 338
Årets resultat		374 848	488 686
Summa fritt eget kapital		-161 899	96 348
SUMMA EGET KAPITAL		86 672 655	86 297 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 738 480	33 491 120
Summa långfristiga skulder		8 738 480	33 491 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 491 120	8 738 480
Leverantörsskulder		208 352	175 462
Skatteskulder		14 209	11 479
Övriga skulder		163 245	136 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 988	522 616
Summa kortfristiga skulder		34 014 914	9 584 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 426 048	129 373 478

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
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år
Portlåssystem	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 144 904	4 716 162
Hyror bostäder	296 959	295 298
Hyror lokaler	522 756	487 444
Hyror parkering	237 090	250 320
Hyror garage	313 200	313 200
Öresutjämning	-19	-7
	6 514 890	6 062 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	8 360	8 293
Övriga intäkter	2 640	4 799
	11 000	13 092

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	383 172	381 822
	Fastighetsskötsel beställning	176 254	97 317
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 500	108 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 173	12 000
	Snöröjning/sandning	52 043	1 122
	Mattvätt/Hyrmattor	31 414	29 541
	OVK Obl. Ventilationskontroll	106 051	0
	Hissbesiktning	10 688	12 605
	Myndighets tillsyn	0	21 250
	Gemensamma utrymmen	0	16 549
	Gård	15 489	11 735
	Serviceavtal	132 755	118 409
	Förbrukningsmateriel	37 974	51 314
	Teleport/hissanläggning	9 534	9 503
	Brandskydd	1 017	21 876
		1 132 064	893 043
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 505	0
	Brf Lägenheter	8 592	0
	Tvättstuga	3 033	13 137
	Sophantering/återvinning	5 338	2 960
	Lås	20 910	12 773
	VVS	17 916	8 653
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 170
	Ventilation	24 527	8 938
	Elinstallationer	28 297	27 836
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 842	55 444
	Bredband	0	2 516
	Hiss	2 083	47 966
	Fönster	23 535	0
	Garage/parkering	2 631	4 962
	Vattenskada	0	19 542
		175 209	205 897
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	101 175	0
	Hyreslägenheter	2 813	0
	Tvättstuga	13 125	0
	Värmeanläggning	0	16 659
	Ventilation	128 450	53 282
	Elinstallationer	34 000	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	27 600	0
		307 164	69 941
	Taxebundna kostnader		
	El	326 265	254 530
	Värme	774 948	638 187
	Sophämtning/renhållning	0	5 048
	Grovsopor	5 551	10 364
		1 106 764	908 129
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 818	86 634
	Samfällighetsavgift	646 566	614 394
	Bredband	308 625	319 260
		1 044 009	1 020 288
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 220	199 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 967 429	3 296 788

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 877	4 903
	Medlemsinformation	0	9 698
	Tele- och datakommunikation	31 525	38 805
	Juridiska åtgärder	20 041	56 719
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 625
	Föreningskostnader	2 925	26 850
	Fritids- och trivselkostnader	684	5 025
	Förvaltningsarvode	122 476	119 948
	Administration	2 131	3 519
	Korttidsinventarier	0	4 483
	Konsultarvode	27 044	0
	Föreningsavgifter	432	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 690	7 620
		233 075	293 645

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	238 700	233 800
	Sociala kostnader	67 765	66 374
		306 465	300 174

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Förbättringar	138 807	138 822
	Inventarier	55 955	27 903
		1 345 058	1 317 021

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 481 314	136 481 314
	Utgående anskaffningsvärde	136 481 314	136 481 314
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 392 383	-12 103 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 289 103	-1 289 118
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 681 486	-13 392 383
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 799 828	123 088 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	108 501 680	108 501 680
	Taxeringsvärde mark	125 843 512	125 843 512
		234 345 192	234 345 192
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	227 400 000	227 400 000
	Lokaler	6 945 192	6 945 192
		234 345 192	234 345 192
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	653 865	266 083
	Nyanskaffningar	0	387 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	653 865	653 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-202 109	-174 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 955	-27 902
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-258 064	-202 108
	Redovisat restvärde vid årets slut	395 801	451 757
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	7 057	7 057	
	Klientmedel hos SBC	6 169 140	4 435 013	
	Placeringskonto hos SBC	0	1 386 711	
	Fordringar	0	510	
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0	
		7 226 630	5 829 291	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	2 893 243	3 728 540	
	Reservering enligt stadgar	703 036	703 036	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 941	-1 538 333	
	Vid årets slut	3 526 338	2 893 243	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	SEB	0,000 %	0	8 738 480
	SEB	0,590 %	18 391 120	18 391 120
	SEB	0,910 %	15 100 000	15 100 000
	SEB	0,550 %	8 738 480	0
	Summa skulder till kreditinstitut		42 229 600	42 229 600
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 491 120	-8 738 480
			8 738 480	33 491 120
				Villkors- ändringsdag
				Löst
				2022-07-28
				2022-03-28
				2023-03-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 229 600 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	10 094	0
	Ränta	10 675	10 801
	Avgifter och hyror	117 219	511 815
		137 988	522 616

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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 / 2022

Anneli Lengborg
Ordförande

Christer Ahlberger
Ledamot

Björn Andreasson
Ledamot

Staffan Hemmingsson
Ledamot

Helén Landström
Ledamot

Henrik Lützen
Ledamot

Karin Stenback
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor