

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10

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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Styrelsen

Mathias Jens-Olof Olsson	Ordförande
Nils Erik Jonas Anderson	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot
Staffan Ivar Cavefors	Ledamot
Hugo Fredriksson	Ledamot
Carl Munthe	Ledamot

Gustaf Ingvar Carlsson	Suppleant
Lars Erik Marklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Önnheim

Ordinarie Extern

Önnheim & Olsson

Valberedning

Ella Brehmer-Carlsson

Sofia Munthe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 1:10	2003	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

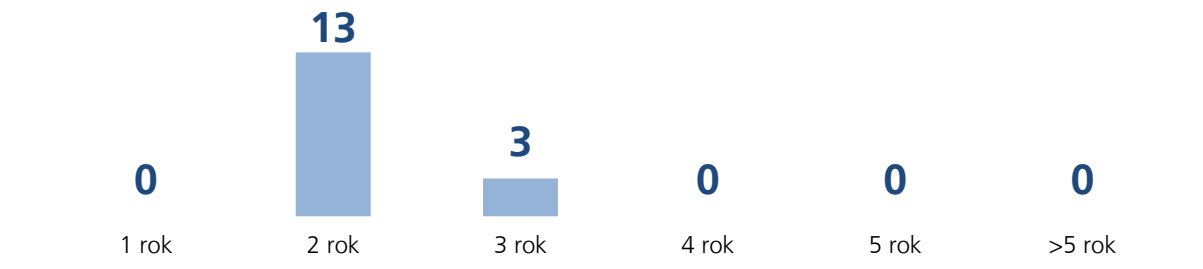
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 004 m², varav 1 004 m² utgör lägenhetsyta. I denna lägenhetsyta inkluderas inte de 172 m² som tillkom vid byggnationen av vindslägenheterna, de kommer först inkluderas 2021.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av taket	2020	Nylagt tak
Byggnation av vindslägenheter	2019 - 2020	
Målning av fönster	2009	
Omläggning av tak	2004	Blästring och målning av tak
Omputsning av fasad	2004	
Badrum	2003 - 2004	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1981	
Planerat underhåll	År	
Ändringar av innergård	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel	Peters Helt & Rent
Trappstädning	Peters Helt & Rent
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

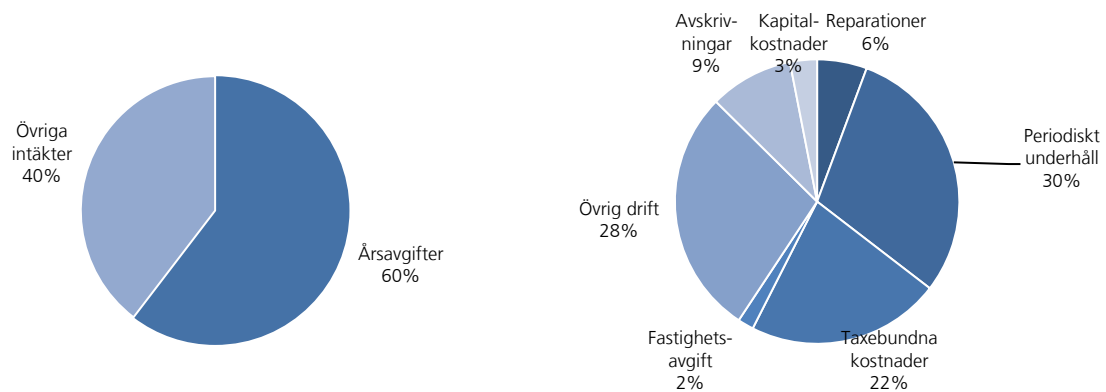
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 295 599	1 052 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 012 248	665 461
Finansiella intäkter	44	31
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 056
Medlemsinsatser	3 879 180	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 932 133
	4 891 472	3 615 681
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 113 988	1 680 106
Finansiella kostnader	38 791	92 790
Ökning av kortfristiga fordringar	26 380	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 219 579	0
	4 398 738	3 372 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 788 333	1 295 599
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	492 734	242 785

*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

Under året har iordningställande och tillträde av fem stycken vindslägenheter slutförts, därtill har föreningen erhållit slutbetalning för vindsprojektet. Föreningen började även året med att sänka avgifterna med 10 %. Upprustning av innergården har även påbörjats men är fortfarande i ett relativt tidigt stadi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	609	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 155	3 155	4 749	4 749
Elkostnad/m ² totalyta	35	24	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	126	126	135	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	39	39	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	92	117	117
Soliditet (%)	80	59	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-1 232	-92	-90
Nettoomsättning (tkr)	625	663	679	683

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 004 m² bostäder. Under 2021 kommer dessa uppgifter att uppdateras och 172 m² tillkommer från vindsbyggnationen.

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	11 990 650	1 744 800	0	10 245 850
Upplåtelseavgifter	2 134 380	2 134 380	0	0
Kapitaltillskott	1 137 751	0	0	1 137 751
Fond för yttre underhåll	88 360	88 200	-587 000	587 160
S:a bundet eget kapital	15 351 141	3 967 380	-587 000	11 970 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 037 647	-88 200	-644 510	-1 304 937
Årets resultat	-261 811	-261 811	1 231 510	-1 231 510
S:a ansamlad förlust	-2 299 458	-350 011	587 000	-2 536 447
S:a eget kapital	13 051 683	3 617 369	0	9 434 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 949 447
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 200
summa balanserat resultat	-2 299 458

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 299 458
----------------------------------	-------------------

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	625 109	663 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 139	2 396
Summa rörelseintäkter		1 012 248	665 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-944 713	-1 504 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 521	-154 213
Personalkostnader	Not 6	-19 754	-21 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 324	-124 105
Summa rörelsekostnader		-1 235 312	-1 804 212
RÖRELSERESULTAT		-223 064	-1 138 750
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 791	-92 790
Summa finansiella poster		-38 747	-92 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 811	-1 231 510
ÅRETS RESULTAT		-261 811	-1 231 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	14 512 518	14 633 842
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 512 518	14 633 842
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 512 518	14 633 842
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 866 387	1 351 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 404	30 056
Summa kortfristiga fordringar		1 900 791	1 381 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 900 791	1 381 677
SUMMA TILLGÅNGAR		16 413 309	16 015 519

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 125 030	10 245 850
Kapitaltillskott		1 137 751	1 137 751
Fond för yttre underhåll	Not 12	88 360	587 160
Summa bundet eget kapital		15 351 141	11 970 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 037 647	-1 304 937
Årets resultat		-261 811	-1 231 510
Summa fritt eget kapital		-2 299 458	-2 536 447
SUMMA EGET KAPITAL		13 051 683	9 434 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 168 000
Summa långfristiga skulder		0	3 168 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 168 000	0
Leverantörsskulder		66 712	73 614
Skatteskulder		22 864	22 032
Kvarstående skatt		22 032	0
Övriga skulder		0	3 286 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	82 018	30 759
Summa kortfristiga skulder		3 361 626	3 413 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 413 309	16 015 519

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	120 år	120 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	611 343	658 480
Överlåtelse/pantsättning	10 626	3 448
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	1 163
Öresutjämning	-14	-25
	625 109	663 065

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 884	2 396
Övriga intäkter	384 255	0
	387 139	2 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 357	18 049
	Fastighetsskötsel beställning	4 378	1 719
	Snöröjning/sandning	0	2 156
	Städning entreprenad	20 100	20 100
	Städning enligt beställning	4 607	838
	Mattvätt/Hyrmattor	559	0
	Sotning	1 149	0
	Myndighetstillsyn	5 083	0
	Gård	0	850
	Förbrukningsmateriel	6 730	1 309
	Brandskydd	9 192	0
		73 155	45 021
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 935	0
	Lås	400	0
	VVS	46 709	0
	Elinstallationer	1 741	2 500
	Bredband	6 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 291	0
	Vattenskada	4 928	0
		72 254	2 500
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	32 410
	Tak	0	1 044 553
	Balkonger/altaner *	379 469	0
		379 469	1 076 963
	Taxebundna kostnader		
	El	35 605	24 085
	Värme	126 526	126 354
	Vatten	44 029	38 730
	Sophämtning/renhållning	74 527	80 008
		280 687	269 177
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 205	26 692
	Kabel-TV	7 862	23 388
	Bredband	76 217	39 094
		116 284	89 174
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	944 713	1 504 867

*379 469 kronor har betalats in, från medlemmar, avseende balkongerna.
Beloppet finns bokfört under övriga intäkter.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	612
	Juridiska åtgärder	0	3 437
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	8 625
	Föreningskostnader	438	1 135
	Styrelseomkostnader	360	646
	Förvaltningsarvode	37 444	36 870
	Administration	14 162	1 960
	Korttidsinventarier	3 618	0
	Konsultarvode	75 799	96 738
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		149 521	154 213
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	16 000
	Sociala kostnader	3 754	5 027
		19 754	21 027
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 809	98 809
	Förbättringar	22 515	22 515
	Inventarier	0	2 781
		121 324	124 105

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 183 234	16 183 234
	Utgående anskaffningsvärde	16 183 234	16 183 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 549 392	-1 428 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-121 324	-121 324
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 670 716	-1 549 392
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 512 518	14 633 842
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 188 632	3 188 632
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		29 400 000	29 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	29 400 000
		29 400 000	29 400 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 384	89 384
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 384	89 384
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 384	-86 603
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 781
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 384	-89 384
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	78 054	56 022
	Klientmedel hos SBC	1 788 333	1 295 599
		1 866 387	1 351 621
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	34 404	30 056
		34 404	30 056

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	587 160	498 960
	Reservering enligt stadgar	88 200	88 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-587 000	0
	Vid årets slut	88 360	587 160

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,020 %	3 168 000	3 168 000	2021-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 168 000	3 168 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 168 000	0	
			0	3 168 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 168 000 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 715 000	6 715 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 675	1 625
	Arvoden	16 000	16 000
	Sociala avgifter	5 027	5 027
	Ränta	1 436	1 404
	Avgifter och hyror	57 880	6 703
		82 018	30 759

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg enligt det datum som framgår av den elektroniska underskriften

Mathias Jens-Olof Olsson
Ordförande

Nils Erik Jonas Anderson
Ledamot

Christer Andersson
Ledamot

Staffan Ivar Cavefors
Ledamot

Hugo Fredriksson
Ledamot

Carl Munthe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Önnheim
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HUGO FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19950130xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2021-06-14 14:15:51Z



Nils Erik Jonas Anderson

Styrelseledamot

Serienummer: 19500202xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-14 14:16:03Z



Mathias Jens-Olof Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19880928xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2021-06-14 17:59:21Z



CHRISTER ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19840316xxxx

IP: 78.69.xxx.xxx

2021-06-14 21:42:30Z



CARL HENRIK MUNTHE

Styrelseledamot

Serienummer: 19820318xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2021-06-14 22:03:37Z



Staffan Ivar Cavefors

Styrelseledamot

Serienummer: 19580624xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2021-06-15 13:27:20Z



Per Önnheim

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780217xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2021-06-15 13:43:42Z



Penneo dokumentnyckel: ZBPNP-K2HND-Y4ULS-J0VIW-8LVMM-EA7BD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>