

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10

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.

- 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

Lars Erik Marklund	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Önnheim	Ordinarie Extern	Önnheim & Olsson
-------------	------------------	------------------

Valberedning

Ella Brehmer-Carlsson
Sofia Munthe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

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

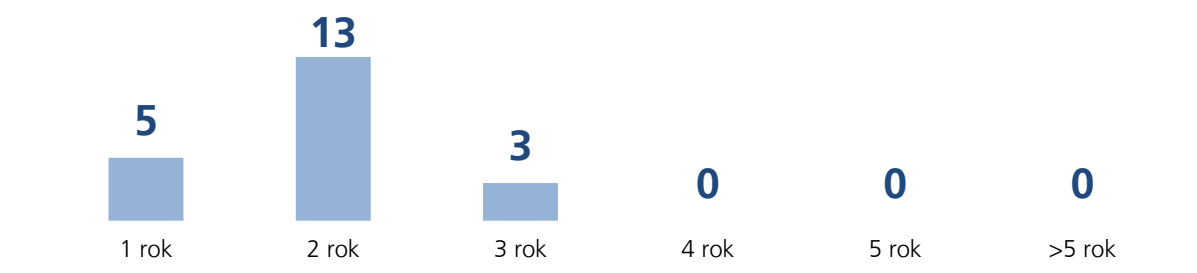
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 004 m², varav 1 004 m² utgör boyta. I denna boyta inkluderas inte de 172 m² som tillkom vid byggnationen av vindslägenheterna, de kommer först inkluderas 2022 efter nästa taxeringsbeslut. För nedan nyckeltal har vi valt att utgå från en totalytan om 1 176 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av innergård	2021-2022	Markarbeten och upprustning av entré Tekniskt skick är bra Nylagt tak
Rörstammar filmade och spolade	2021-2022	
Omläggning av taket	2020	
Byggnation av vindslägenheter	2019 - 2020	
Målning av fönster	2009	
Omputsning av fasad	2004	
Badrum	2003 - 2004	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1981	
Planerat underhåll	År	
Ändringar av innergård	2022	
Upprustning tvättstuga	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

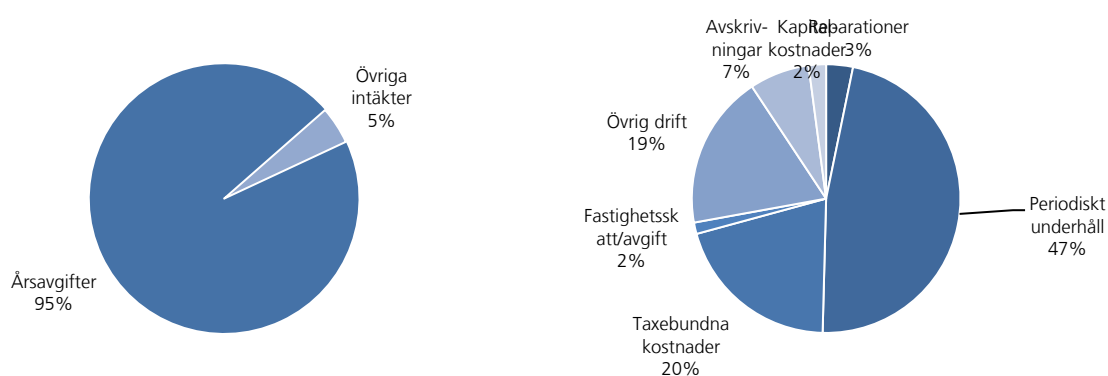
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel	Peters Helt & Rent
Trappstädning	Peters Helt & Rent

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 788 333	1 295 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	727 317	1 012 248
Finansiella intäkter	491	44
Medlemsinsatser	0	3 879 180
Ökning av kortfristiga skulder	813 686	0
	1 541 494	4 891 472
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 824	1 113 988
Finansiella kostnader	34 787	38 791
Ökning av kortfristiga fordringar	1 692	26 380
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 219 579
	1 512 303	4 398 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 817 524	1 788 333
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	29 191	492 734

*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 1 459 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

Föreningen har under året påbörjat upprustningen av innergården, stensättning och markarbeten. Man har öppnat upp ordinarie portgång, även här pågår upprustningen och iordningställande. Föreningen byter även kodlås-system. Arbetet förväntas vara klart under våren 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	609	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 694	3 155	3 155	4 749
Elkostnad/m ² totalyta	15	35	24	12
Värmekostnad/m ² totalyta	154	126	126	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	44	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	39	92	117
Soliditet (%)	74	80	59	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-934	-262	-1 232	-92
Nettoomsättning (tkr)	702	625	663	679

Bostadsytan uppgår till 1 176 m². Detta inkluderar de 172 m² som tillkom vid byggnationen av vindslägenheterna.

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	0	0	11 990 650
Upplåtelseavgifter	2 134 380	0	0	2 134 380
Kapitaltillskott	1 137 751	0	0	1 137 751
Fond för yttre underhåll	176 560	88 200	0	88 360
S:a bundet eget kapital	15 439 341	88 200	0	15 351 141
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 387 658	-88 200	-261 811	-2 037 647
Årets resultat	-933 830	-933 830	261 811	-261 811
S:a ansamlad förlust	-3 321 488	-1 022 030	0	-2 299 458
S:a eget kapital	12 117 854	-933 830	0	13 051 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-933 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 299 458
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 200
summa balanserat resultat	-3 321 488

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

176 560
-3 144 928

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	702 385	625 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 932	387 139
Summa rörelseintäkter		727 317	1 012 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 375 848	-944 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 379	-149 521
Personalkostnader	Not 6	-27 597	-19 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 026	-121 324
Summa rörelsekostnader		-1 626 850	-1 235 312
RÖRELSERESULTAT		-899 533	-223 064
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 787	-38 791
Summa finansiella poster		-34 296	-38 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-933 830	-261 811
ÅRETS RESULTAT		-933 830	-261 811

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	14 391 492	14 512 518
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 391 492	14 512 518
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 391 492	14 512 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 896 410	1 866 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 264	34 404
Summa kortfristiga fordringar		1 931 674	1 900 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 931 674	1 900 791
SUMMA TILLGÅNGAR		16 323 166	16 413 309

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 125 030	14 125 030
Kapitaltillskott		1 137 751	1 137 751
Fond för yttre underhåll	Not 12	176 560	88 360
Summa bundet eget kapital		15 439 341	15 351 141
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 387 658	-2 037 647
Årets resultat		-903 830	-261 811
Summa ansamlad förlust		-3 291 488	-2 299 458
SUMMA EGET KAPITAL		12 147 854	13 051 683
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	3 168 000	3 168 000
Leverantörsskulder		849 419	66 712
Skatteskulder		46 208	44 896
Övriga skulder		3 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 185	82 018
Summa kortfristiga skulder		4 205 312	3 361 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 323 166	16 413 309

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	120 år	120 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	694 454	611 343
Överlåtelse/pantsättning	6 185	10 626
Avgift andrahandsuthyrning	1 772	3 153
Öresutjämning	-26	-14
	702 385	625 109

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 247	2 884
Övriga intäkter	21 685	384 255
	24 932	387 139

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 100	21 357
	Fastighetsskötsel beställning	1 467	4 378
	Snöröjning/sandning	2 576	0
	Städning entreprenad	16 750	20 100
	Städning enligt beställning	8 795	4 607
	Mattvätt/Hyrmattor	0	559
	Sotning	5 957	1 149
	Myndighetstillsyn	2 442	5 083
	Gård	1 794	0
	Förbrukningsmateriel	70	6 730
	Brandskydd	6 102	9 192
	Fordon	1 685	0
		67 738	73 155
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 935
	Entré/trapphus	7 166	0
	Lås	750	400
	VVS	14 892	46 709
	Elinstallationer	2 800	1 741
	Bredband	0	6 250
	Fönster	24 860	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 291
	Vattenskada	3 906	4 928
		54 374	72 254
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	379 469
	Mark/gård/utemiljö	794 562	0
		794 562	379 469
	Taxebundna kostnader		
	El	17 707	35 605
	Värme	180 912	126 526
	Vatten	50 378	44 029
	Sophämtning/renhållning	93 114	74 527
		342 111	280 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 404	32 205
	Kabel-TV	0	7 862
	Bredband	59 315	76 217
		93 719	116 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 344	22 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 375 848	944 713

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	919
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	12 500
	Föreningskostnader	2 652	438
	Styrelseomkostnader	480	360
	Förvaltningsarvode	38 640	37 444
	Administration	2 883	14 162
	Korttidsinventarier	0	3 618
	Konsultarvode	34 966	75 799
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		102 379	149 521
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	16 000
	Sociala kostnader	6 597	3 754
		27 597	19 754
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	98 511	98 809
	Förbättringar	22 515	22 515
		121 026	121 324
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 670 716	-1 549 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-121 026	-121 324
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 791 742	-1 670 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 391 492	14 512 518
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 384	89 384
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 384	89 384
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 384	-89 384
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 384	-89 384
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	78 886	78 054
	Klientmedel hos SBC	767 071	1 788 333
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		1 896 410	1 866 387

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	34 404
	Försäkring	35 264	0
		35 264	34 404

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	88 360	587 160
	Reservering enligt stadgar	88 200	88 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-587 000
	Vid årets slut	176 560	88 360

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,120 %	3 168 000	3 168 000	2022-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 168 000	3 168 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 168 000	-3 168 000	
		0	0	

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 715 000	6 715 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 675
Arvoden	31 300	16 000
Sociala avgifter	9 834	5 027
Ränta	1 576	1 436
Avgifter och hyror	51 783	57 880
VVS	13 692	0
Konsulttjänster	30 000	0
	138 185	82 018

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter balansdagen. Arbetet på innergården fortgår.

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

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

2022-06-15 08:31:32 UTC



Mathias Jens-Olof Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19880928xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-15 09:19:56 UTC



CHRISTER ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19840316xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2022-06-15 09:30:43 UTC



Nils Erik Jonas Anderson

Styrelseledamot

Serienummer: 19500202xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2022-06-15 12:48:06 UTC



Staffan Ivar Cavefors

Styrelseledamot

Serienummer: 19580624xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-06-15 14:09:44 UTC



Per Gustaf Önnheim

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780217xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2022-06-15 14:14:27 UTC



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>