Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gubbero

769613-5941

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gubbero får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

**Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

**Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-06 och justerades

2015-12-03.

**Fastighetsförvärv**

Föreningen förvärvade fastigheten Gårda 69:12 i januari 2007.

**Föreningens byggnad**

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via kulvertnät från Göteborg Energi.

Fastigheten byggdes 1942 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är 1 872 kvm, och utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och kontorslokal**

Föreningen upplåter 30 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

9 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök

13 st 1rum och kök

**Fastighetens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig till år 2029

**Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med Desai Ekonomi AB om ekonomisk förvaltning, och med Anita Andreasson som fastighetsskötare.

**Medlemmar**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av basbelopp,

1 162 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av basbeloppet, 465 kronor.

**Styrelsens sammansättning**

Kjell Andreasson, ledamot ordförande

Leif Lamberg, ledamot

Mauriuz Barwikowski, ledamot vice ordförande

**Revisor**

Christina Eliasson, CHrevy Redovisning.

**Föreningens ekonomi**

Vi har höjt årsavgiften 2010 och 2012 med 3%.

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr per lägenhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under slutet av året sålt den hyresrätt som ägdes vid årets ingång. I och med detta upplåter föreningen endast bostadsrätter.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rörelseintäkter | 1 116 | 1 140 | 1 142 | 1 130 | 1 132 |
| Resultat efter finansiella poster | -32 | 0 | 77 | 39 | 31 |
| Soliditet (%) | 84 | 80 | 79 | 79 | 77 |
| Årsavgift per bostadsrättsyta (kr) | 587 | 587 | 587 | 587 | 592 |
| Värmekostnad per kvm bostadsyta (kr) | 110 | 86 | 91 | 93 | 100 |
| Vattenkostnad per kvm bostadsyta (kr) | 34 | 36 | 35 | 22 | 34 |
|   |   |   |   |   |   |

### Förändringar i eget kapital

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | Medlems- | Upplåtelse- | Fond för yttre | Balanserat | Årets | Totalt |
|   | insatser | avgift | underhåll | resultat | resultat |   |
| Belopp vid årets ingång | 21 028 744 | 3 073 279 | 910 800 | -2 629 012 | 86 | 22 383 897 |
| Ökning av insatskapital | 1 069 171 | 3 445 829 |   |   |   | 4 515 000 |
| Avsättning till yttre fond |   |   | 131 400 | -131 400 |   | 0 |
| Disposition av föregåendeårs resultat: |   |   |   | 86 | -86 | 0 |
| Årets resultat |   |   |   |   | -32 176 | -32 176 |
| Belopp vid årets utgång | 22 097 915 | 6 519 108 | 1 042 200 | -2 760 326 | -32 176 | 26 866 721 |
|   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -2 760 326

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar 131 400

årets förlust -32 176

 **-2 661 102**

behandlas så att

i ny räkning överföres -2 661 102

 **-2 661 102**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rörelsens intäkter |   |   |   |   |   |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 106 742 |   | 1 127 112 |   |
| Övriga intäkter | 3 | 9 549 |   | 12 919 |   |
|   |   | 1 116 291 |   | 1 140 031 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Rörelsens kostnader |   |   |   |   |   |
| Reparationer och underhåll |   | -33 340 |   | -113 300 |   |
| Driftskostnader | 4 | -655 931 |   | -588 640 |   |
| Administrationsomkostnader | 5 | -65 953 |   | -71 497 |   |
| Övriga kostnader |   | -63 852 |   | -25 743 |   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -263 392 |   | -263 386 |   |
|   |   | -1 082 467 |   | -1 062 565 |   |
| Rörelseresultat |   | 33 824 |   | 77 466 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Resultat från finansiella poster |   |   |   |   |   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |   | -66 000 |   | -77 380 |   |
|   |   | -66 000 |   | -77 380 |   |
| Resultat efter finansiella poster |   | -32 176 |   | 86 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Resultat före skatt |   | -32 176 |   | 86 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Årets resultat |   | -32 176 |   | 86 |   |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TILLGÅNGAR |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Anläggningstillgångar |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Materiella anläggningstillgångar |   |   |   |   |   |
| Byggnader och mark | 6 | 27 319 208 |   | 27 573 456 |   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 18 145 |   | 27 289 |   |
|   |   | 27 337 353 |   | 27 600 745 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Summa anläggningstillgångar |   | 27 337 353 |   | 27 600 745 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Omsättningstillgångar |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Kortfristiga fordringar |   |   |   |   |   |
| Avgifts- och hyresfordringar |   | 14 235 |   | 20 011 |   |
| Övriga fordringar | 8 | 4 063 509 |   | 26 708 |   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 44 168 |   | 44 360 |   |
|   |   | 4 121 912 |   | 91 079 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Kassa och bank |   | 366 511 |   | 352 960 |   |
| Summa omsättningstillgångar |   | 4 488 423 |   | 444 039 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| SUMMA TILLGÅNGAR |   | 31 825 776 |   | 28 044 784 |   |
|   |   |   |   |   |   |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Eget kapital |   |   |   |   |   |
| Bundet eget kapital |   |   |   |   |   |
| Medlemsinsatser |   | 22 097 915 |   | 21 028 744 |   |
| Uppåtelseavgifter |   | 6 519 108 |   | 3 073 279 |   |
| Fond för yttre underhåll |   | 1 042 200 |   | 910 800 |   |
|   |   | 29 659 223 |   | 25 012 823 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Fritt eget kapital |   |   |   |   |   |
| Balanserad vinst eller förlust |   | -2 760 326 |   | -2 629 012 |   |
| Årets resultat |   | -32 176 |   | 86 |   |
|   |   | -2 792 502 |   | -2 628 926 |   |
| Summa eget kapital |   | 26 866 721 |   | 22 383 897 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Långfristiga skulder | 9 |   |   |   |   |
| Skulder till kreditinstitut |   | 4 530 000 |   | 5 280 000 |   |
| Summa långfristiga skulder |   | 4 530 000 |   | 5 280 000 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Kortfristiga skulder |   |   |   |   |   |
| Skulder till kreditinstitut |   | 120 000 |   | 120 000 |   |
| Leverantörsskulder |   | 73 742 |   | 15 731 |   |
| Aktuella skatteskulder |   | 86 640 |   | 84 180 |   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 148 673 |   | 160 976 |   |
| Summa kortfristiga skulder |   | 429 055 |   | 380 887 |   |
|   |   |   |   |   |   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER |   | 31 825 776 |   | 28 044 784 |   |
|   |   |   |   |   |   |

Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. I enlighet med stadgarna sker en avsättning med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

***Byggnad***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Stomme | 100 år |   |
| Fasader | 50 år |   |
| Yttertak | 50 år |   |
| Fönster | 50 år |   |
| Hissar, ledningssystem | 40 år |   |
| Övrigt | 40 år |   |
|   |   |   |

***Inventarier***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Övrigt | 5-10 år |   |
|   |   |   |

###

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021 | 2020 |   |
|   |   |   |   |
| Årsavgifter bostäder | 1 049 726 | 1 043 268 |   |
| Hyror bostäder | 57 016 | 83 844 |   |
|   | 1 106 742 | 1 127 112 |   |
|   |   |   |   |

### Not 3 Övriga intäker

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021 | 2020 |   |
|   |   |   |   |
| Överlåtelseavgifter | 4 760 | 1 419 |   |
| Pantsättningsavgifter | 453 | 3 549 |   |
| Avgifter för uthyrning i andra hand | 3 900 | 7 200 |   |
| Övrigt | 436 | 751 |   |
|   | 9 549 | 12 919 |   |
|   |   |   |   |

### Not 4 Driftskostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021 | 2020 |   |
|   |   |   |   |
| Fjärrvärme | 207 017 | 160 450 |   |
| El | 40 054 | 28 551 |   |
| Vatten och avlopp | 62 883 | 67 547 |   |
| Renhållning | 21 171 | 22 870 |   |
| Försäkring | 34 404 | 35 618 |   |
| Fastighetsskötsel och städning | 117 005 | 99 781 |   |
| Kommunal fastighetsavgift | 43 770 | 42 870 |   |
| Hiss mm | 9 098 | 13 389 |   |
| Telia bredband (Kollektiv 3Play) | 109 630 | 107 961 |   |
| Övriga driftskostnader | 10 899 | 9 603 |   |
|   | 655 931 | 588 640 |   |
|   |   |   |   |

###

### Not 5 Administrationsomkostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021 | 2020 |   |
|   |   |   |   |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 27 552 | 27 552 |   |
| Ekonomisk förvaltning | 38 401 | 43 945 |   |
|   | 65 953 | 71 497 |   |
|   |   |   |   |

### Not 6 Byggnader och mark

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |   |
|   |   |   |   |
| Ingående anskaffningsvärden | 31 250 639 | 31 250 639 |   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 250 639 | 31 250 639 |   |
|   |   |   |   |
| Ingående avskrivningar | -3 677 183 | -3 422 941 |   |
| Årets avskrivningar | -254 248 | -254 242 |   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 931 431 | -3 677 183 |   |
|   |   |   |   |
| Utgående redovisat värde | 27 319 208 | 27 573 456 |   |
|   |   |   |   |
| Taxeringsvärden byggnader | 17 800 000 | 17 800 000 |   |
| Taxeringsvärden mark | 26 000 000 | 26 000 000 |   |
|   | 43 800 000 | 43 800 000 |   |
|   |   |   |   |
| Bokfört värde byggnader | 15 905 208 | 16 159 456 |   |
| Bokfört värde mark | 11 414 000 | 11 414 000 |   |
|   | 27 319 208 | 27 573 456 |   |
|   |   |   |   |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |   |
|   |   |   |   |
| Ingående anskaffningsvärden | 97 149 | 97 149 |   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 97 149 | 97 149 |   |
|   |   |   |   |
| Ingående avskrivningar | -69 860 | -60 716 |   |
| Årets avskrivningar | -9 144 | -9 144 |   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -79 004 | -69 860 |   |
|   |   |   |   |
| Utgående redovisat värde | 18 145 | 27 289 |   |
|   |   |   |   |

### Not 8 Övriga fordringar

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |   |
|   |   |   |   |
| Slutlikvid av köpeskilling vid avyttring av lägenhet | 4 063 500 | 0 |   |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 | 26 708 |   |
|   | 4 063 509 | 26 708 |   |
|   |   |   |   |

### Not 9 Långfristiga skulder

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 4 050 000 | 4 800 000 |   |
|   | 4 050 000 | 4 800 000 |   |
|   |   |   |   |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |   |
|   |   |   |   |
| Förutbetalda årsavgifter | 86 914 | 91 313 |   |
| Upplupna räntekostnader | 4 214 | 4 271 |   |
| Övriga upplupna kostnader | 57 545 | 65 392 |   |
|   | 148 673 | 160 976 |   |
|   |   |   |   |

Göteborg

|  |  |
| --- | --- |
|   |   |
| Kjell Andreasson | Mariusz Barwikowski |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
| Leif Lamberg |   |
|   |   |
|   |   |

Min revisionsberättelse har lämnats

Christina Eliasson