

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Flygledaren i Torslanda

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 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

|                         |                  |                                |
|-------------------------|------------------|--------------------------------|
| Andreas Bornhammar      | Ordförande       |                                |
| Gunilla Ahlberg         | Ledamot          |                                |
| Johanna Olofsson        | Ledamot          | Avgått                         |
| Johan Ahrenberg         | Suppleant        | Ersättare för Johanna Olofsson |
| Emil Granberg           | Suppleant        | AVFLITAD                       |
| Kent Wingård            | Suppleant        | Avgått                         |
| Emil Karl Oskar Bellvik | Revisorsuppleant |                                |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|               |                  |                                |
|---------------|------------------|--------------------------------|
| Hanna Kemvall | Ordinarie Extern | Severin Redovisning o Revision |
| Emil Bellvik  | Suppleant Intern |                                |

### Valberedning

Annika Bergman  
Birgitta Janefors

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Amhult 29:6 Småhus   | 1990    | Göteborg |
| Amhult 29:6 Hyreshus | 2008    | 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 1990 - 2008 och består av 11 småhus.

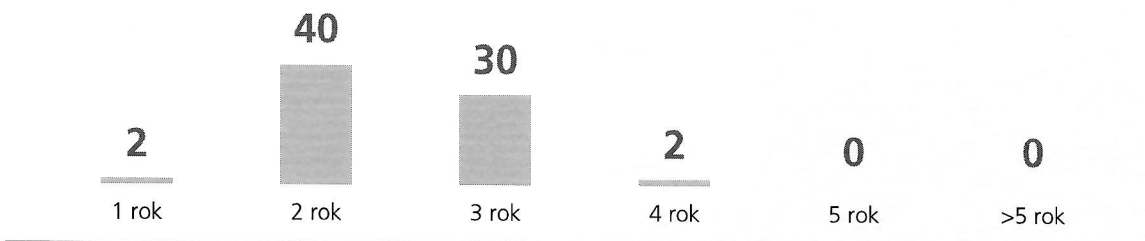
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 053 m<sup>2</sup>, varav 5 053 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022-03-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar                    |
|--|-------------|------------------------------|
| Injustering av befintlig värmesystem                       | 2022        | Björlanda VVS Jimmie         |
| OVK  | 2020        | Ren Ventteknik i Göteborg AB |
| Energideklaration  | 2020        | Aktea energy                 |
| Byte till energisnål belysning på husfasader och i stolpar | 2020        | Miljöbelysning               |
| Underhållsspolning avlopp                                  | 2019        | Cleanpipe AB                 |
| Polering och vaxning av ytterdörrar                        | 2018        |                              |
| Underhåll av balkongräcke och ledstänger                   | 2017        | KH Kakel & Snickeri AB       |
| Ommålning av fasader                                       | 2016        | Björn Johanssons Måleri      |
| Avgasning av värmesystemet                                 | 2015        | GBG Energi                   |
| OVK  | 2014        |                              |
| Dräneringsbrunnar mark                                     | 2013        |                              |
| Byte termostatventiler samtliga radiatorer i röda huset    | 2013        | Tobiassons VVS               |
| Garantiåtgärder nischer, VVC och golvvärmesystem           | 2012        | Mjöbäck/ Swerör              |
| Garantiåtgärder  | 2010 - 2011 | Mjöbäck                      |
| Planerat underhåll   | År          | Kommentar                    |
| Byte av kontaktdon för jordfelsbrytare på taket            | 2022        | Sen sommar/höst              |
| Slipning av balkongräcke & ledstänger                      | 2023        |                              |
| Ommålning av fönster                                       | 2025        |                              |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                  | Leverantör             |
|--|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | SBC                    |
| IMD-mätning                            | Brunata f.d. Minol     |
| Fjärrvärme, drift & underhåll          | Göteborg Energi        |
| TV, IP-telefoni och bredband via fiber | Telia                  |
| Bank                                   | Handelsbanken, SBAB    |
| El                                     | Göteborg Energi/Din El |
| Låssystem                              | SafeTeam               |
| Jourtjänst                             | SOS Alarm              |
| Fastighetsförsäkring                   | Länsförsäkringar       |
| Rådgivande teknisk förvaltning         | SBC                    |
| Gräsklippning                          | MBA Fastighetsservice  |
| Snö- och halkbekämpning                | MBA Fastighetsservice  |

HK

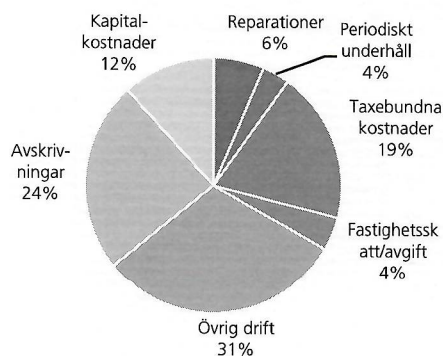
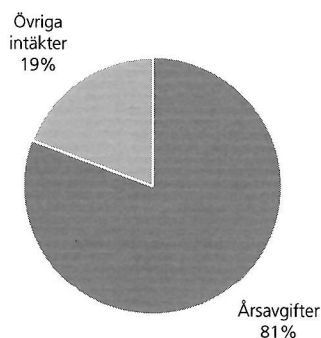
### Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Det stora lånet hos Handelsbanken har förhandlats om med en räntesats på 0,84% med 3-år bindningstid.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>5 480 176</b> | <b>5 071 917</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 978 552        | 3 816 976        |
| Finansiella intäkter                     | 4 116            | 3 658            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 73 393           |
|  | <b>3 982 668</b> | <b>3 894 026</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 075 510        | 2 223 145        |
| Finansiella kostnader                    | 379 527          | 414 692          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 130 089          | 50 578           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 797 352          | 797 352          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 49 838           | 0                |
|  | <b>3 432 317</b> | <b>3 485 767</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>6 030 527</b> | <b>5 480 176</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>550 351</b>   | <b>408 259</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

*[Handwritten mark]*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte utfört några underhållsarbeten under räkenskapsåret 2021. Ett flertal skrivelser har inkommit under hösten och vintern 2021 angående omfattande problem med värmen i lägenheter. Styrelsen beslutade om att en kontakt behöver upprättas med tredjepart för att påbörja en utredning av problemet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st  
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 636   | 636   | 636   | 636   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 005 | 8 163 | 8 320 | 8 478 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 9     | 11    | 9     | 9     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 76    | 49    | 84    | 87    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 19    | 13    | 21    | 19    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 75    | 82    | 86    | 83    |
| Soliditet (%)                            | 70    | 69    | 69    | 69    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 745   | 400   | 559   | 893   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 968 | 3 673 | 3 985 | 3 784 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 053 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 94 702 000                 | 0                        | 0  | 94 702 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 3 728 707                  | 560 400                  | -223 913   | 3 392 220                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>98 430 707</b>          | <b>560 400</b>           | <b>-223 913</b>  | <b>98 094 220</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -2 666 680                 | -560 400                 | 623 909  | -2 730 189                 |
| Årets resultat                 | 744 831                    | 744 831                  | -399 996   | 399 996                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 921 849</b>          | <b>184 431</b>           | <b>223 913</b>   | <b>-2 330 193</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>96 508 858</b>          | <b>744 831</b>           | <b>0</b>   | <b>95 764 027</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 744 831           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 106 280        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -560 400          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 921 849</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 109 533           |
| <b>-1 812 316</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

HK

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 3 968 010         | 3 673 013         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 10 542            | 143 963           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>3 978 552</b>  | <b>3 816 976</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 690 574        | -1 802 083        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -245 732          | -286 103          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -139 204          | -134 959          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -782 800          | -782 800          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 858 310</b> | <b>-3 005 945</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>1 120 242</b>  | <b>811 031</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 4 116             | 3 658             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -379 527          | -414 692          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-375 411</b>   | <b>-411 034</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>744 831</b>    | <b>399 996</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>744 831</b>    | <b>399 996</b>    |

HE

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |          | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader                                     | Not 8,13 | 131 513 109        | 132 295 909        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>131 513 109</b> | <b>132 295 909</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>131 513 109</b> | <b>132 295 909</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9    | 5 122 964          | 4 467 039          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10   | 20 923             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>5 143 887</b>   | <b>4 467 039</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                |          | 1 201 353          | 1 197 760          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>1 201 353</b>   | <b>1 197 760</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>6 345 239</b>   | <b>5 664 799</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>137 858 348</b> | <b>137 960 708</b> |

HK



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 94 702 000         | 94 702 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 728 707          | 3 392 220          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>98 430 707</b>  | <b>98 094 220</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -2 666 680         | -2 730 189         |
| Årets resultat                                 |           | 744 831            | 399 996            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-1 921 849</b>  | <b>-2 330 193</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>96 508 858</b>  | <b>95 764 027</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 27 816 184         | 40 448 536         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>27 816 184</b>  | <b>40 448 536</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 12 632 352         | 797 352            |
| Leverantörsskulder                             |           | 92 380             | 149 645            |
| Skatteskulder                                  |           | 269 652            | 262 012            |
| Övriga skulder                                 |           | 68 906             | 47 940             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 470 016            | 491 196            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>13 533 306</b>  | <b>1 748 145</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>137 858 348</b> | <b>137 960 708</b> |

HK

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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     | 200 år | 200 år |
| Elanläggning  | 15 år  | 15 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2021             | 2020             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 3 213 120        | 3 213 120        |
| Bredbandsintäkter     | 247 752          | 247 752          |
| Kallvattenintäkter    | 53 240           | 31 392           |
| Varmvattenintäkter    | 110 165          | 51 943           |
| Vatten-/värmeintäkter | 343 762          | 128 815          |
| Öresutjämning         | -29              | -9               |
|                       | <b>3 968 010</b> | <b>3 673 013</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2021          | 2020           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning       | 0             | 134 333        |
| Återbäring försäkringsbolag | 9 916         | 9 630          |
| Övriga intäkter             | 626           | 0              |
|                             | <b>10 542</b> | <b>143 963</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 0                | 12 999           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 164 798          | 141 457          |
|              | Snöröjning/sandning                    | 61 833           | 38 284           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 35 980           |
|              | Myndighetstillsyn                      | 1 196            | 26 763           |
|              | Bevakning                              | 0                | 11 460           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 4 108            |
|              | Soppantering                           | 4 158            | 0                |
|              | Gård                                   | 6 819            | 16 926           |
|              | Serviceavtal                           | 57 500           | 52 290           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0                | 1 482            |
|              | Störningsjour och larm                 | 11 655           | 0                |
|              | Brandskydd                             | 9 950            | 0                |
|              |  | <b>317 909</b>   | <b>341 749</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 6 522            | 18 431           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 14 840           | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 24 293           | 73 151           |
|              | Lås                                    | 6 477            | 1 632            |
|              | VVS                                    | 105 089          | 181 371          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 9 783            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 4 531            | 0                |
|              | Tak                                    | 5 570            | 19 066           |
|              | Fönster                                | 0                | 3 487            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 9 232            | 0                |
|              | Vattenskada                            | 18 570           | 16 816           |
|              |  | <b>204 907</b>   | <b>313 954</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 223 913          |
|              | Tak                                    | 109 533          | 0                |
|              |  | <b>109 533</b>   | <b>223 913</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 44 797           | 56 198           |
|              | Värme                                  | 385 624          | 246 778          |
|              | Vatten                                 | 98 076           | 66 039           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 84 706           | 82 242           |
|              | Grovsopor                              | 6 093            | 7 857            |
|              |  | <b>619 296</b>   | <b>459 114</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 108 338          | 106 519          |
|              | Bredband                               | 194 365          | 223 408          |
|              |  | <b>302 703</b>   | <b>329 927</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>136 226</b>   | <b>133 426</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 690 574</b> | <b>1 802 083</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 5 627          | 2 450          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 458            | 64 714         |
|              | Juridiska åtgärder              | 19 750         | 19 500         |
|              | Hysesförluster                  | 1              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 26 531         | 19 688         |
|              | Föreningskostnader              | 26 494         | 5 450          |
|              | Styrelseomkostnader             | 1 810          | 5 741          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 8 612          | 3 910          |
|              | Förvaltningsarvode              | 140 208        | 133 464        |
|              | Förvaltningsarvodena övriga     | 0              | 6 000          |
|              | Administration                  | 5 223          | 4 833          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 8 893          |
|              | Konsultarvode                   | 3 500          | 4 250          |
|              | Tidningar facklitteratur        | 689            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 830          | 6 760          |
|              |                                 | <b>245 732</b> | <b>286 103</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 114 991        | 110 997        |
|              | Sociala kostnader                        | 24 213         | 23 962         |
|              |  | <b>139 204</b> | <b>134 959</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 755 168        | 755 168        |
|              | Förbättringar        | 27 632         | 27 632         |
|              |                      | <b>782 800</b> | <b>782 800</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>  | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början  | 142 346 304        | 142 346 304        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>142 346 304</b> | <b>142 346 304</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början  | -10 050 395        | -9 267 595         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -782 800           | -782 800           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-10 833 195</b> | <b>-10 050 395</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>131 513 109</b> | <b>132 295 909</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 2 484 434          | 2 484 434          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 71 037 000         | 71 143 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 34 667 000         | 34 128 000         |
|               |   | <b>105 704 000</b> | <b>105 271 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder  | 105 704 000        | 105 271 000        |
|               |   | <b>105 704 000</b> | <b>105 271 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Skattekonto   | 236 598            | 184 623            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 3 778 721          | 4 282 416          |
|               | Fordringar  | 57 191             | 0                  |
|               | Räntekonto hos SBC                                      | 1 050 453          | 0                  |
|               |   | <b>5 122 964</b>   | <b>4 467 039</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Bredband avgift   | 20 923             | 0                  |
|               |   | <b>20 923</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Vid årets början  | 3 392 220          | 2 904 008          |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 560 400            | 560 400            |
|               | Omföring av reservfond                                  | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -223 913           | -72 188            |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>3 728 707</b>   | <b>3 392 220</b>   |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2021-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 | Belopp<br>2020-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 0,730 %                 | 11 835 000           | 12 335 000           | 2022-10-30               |
| Handelsbanken                                  | 0,580 %                 | 5 333 536            | 5 390 888            | 2023-12-30               |
| Handelsbanken                                  | 0,870 %                 | 23 280 000           | 23 520 000           | 2024-12-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>40 448 536</b>    | <b>41 245 888</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -12 632 352          | -797 352             |                          |
|  |                         | <b>27 816 184</b>    | <b>40 448 536</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 461 776 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

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 47 700 000 | 47 700 000 |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 111 000        | 109 006        |
| Sociala avgifter   | 33 300         | 34 249         |
| Ränta              | 14 571         | 15 008         |
| Avgifter och hyror | 311 145        | 297 835        |
| Bredband           | 0              | 35 098         |
|                    | <b>470 016</b> | <b>491 196</b> |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut påbörjades en utredning av de värmeproblem som uppstått under tidigare räkenskapsår. Problemen som kommit till styrelsens kännedom innefattar bland annat ojämn värmefördelning, läckage ur föreningens kulvertar och slitna ställdon i värmecentraler. Utöver detta så har föreningen haft problem med värderutsatta jordfelsbrytare till takfläktar som slår ifrån och därmed orsakar problem med säkringar för lägenheterna. Byte av alla kontaktdon för jordfelsbrytare på taket är planerat att ske under räkenskapsår 2022.

HK

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 16 / 5 2022



Andreas Bornhammar  
Ordförande



Gunilla Ahlberg  
Ledamot



Johan Ahrenberg  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2022



Hanna Kemvall  
Auktoriserad revisor