

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen

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 2021 och 2050.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 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 GA 10. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar körbar yta för räddningsfordon etc.

##### Styrelsen

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Christian Santaoja       | Ordförande            |
| Johannes Bäckerås        | Ledamot               |
| Anders Grönlund          | Ledamot               |
| Sten Herr                | Ledamot               |
| Nicole Söderström        | Ledamot               |
| Irvin Chu                | Suppleant             |
| Stina Jonsson            | Suppleant             |
| Arvid Natanael Andersson | Huvudansvarig revisor |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |               |
|-----------------|------------------|---------------|
| Arvid Andersson | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
|-----------------|------------------|---------------|

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Masthugget 12:4      | 2018    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

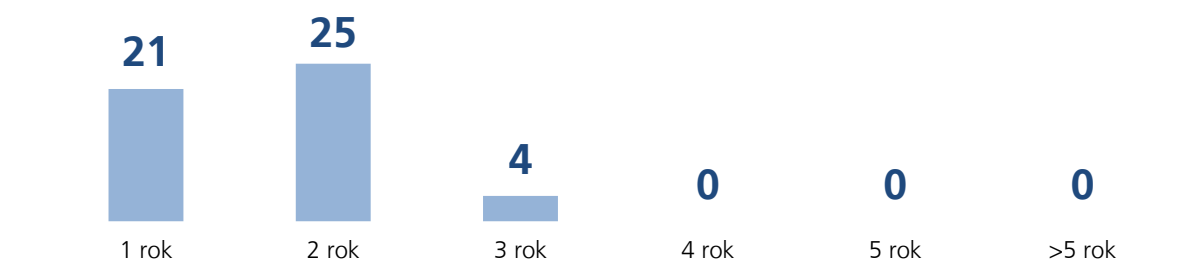
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 034 m<sup>2</sup>, varav 2 536 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 498 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| L1 - kontor            | 188 m <sup>2</sup> | 2021-08-28 |
| L2 - restaurang        | 600 m <sup>2</sup> | 2020-12-31 |
| L3 - skrädderi         | 24 m <sup>2</sup>  | 2020-03-31 |
| L4 - frisör            | 37 m <sup>2</sup>  | 2021-10-31 |
| L5 - butik             | 60 m <sup>2</sup>  | 2021-10-31 |
| L6 - butik             | 371 m <sup>2</sup> | 2020-03-31 |
| L7 - lager             | 32 m <sup>2</sup>  | 2020-05-31 |
| L8 - butik             | 61 m <sup>2</sup>  | 2020-12-31 |
| L9 - lager             | 10 m <sup>2</sup>  | 2020-12-31 |
| L11 - antikvariat      | 90 m <sup>2</sup>  | 2020-05-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                    | År          | Kommentar                                 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|
| Foga om tegelfasad                  | 2021        | Fasad mot bilgrind                        |
| Hissrenovering                      | 2021        | Stora möbellissen                         |
| Värmeinjustering                    | 2021        |                                           |
| Lokalanpassning fyra lokaler        | 2018        | Ingick i ombildningen, säljaren bekostade |
| Ombyggnation till 40 nya lägenheter | 2017 - 2018 | Ingick i ombildningen, säljaren bekostade |
| Planerat underhåll                  | År          |                                           |
| Hissrenovering hiss 2               | 2022        |                                           |
| Diverse mindre åtgärder             | 2022        |                                           |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör     |
|-----------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC            |
| Teknisk förvaltning   | SBC            |
| TV-bredband-telefoni  | Telia          |
| Hiss                  | Kone           |
| Hiss                  | Vinga Hiss     |
| Garage                | Brf Masthugget |
| Försäkring            | Trygg Hansa    |
| Jour                  | Låsinvest      |
| Nödtelefon            | Telia          |
| Porttelefon           | Telia          |
| Grind                 | Kone           |
| Revision              | Ernst & Young  |

## Föreningens ekonomi

Föreningen är ganska ny och vi planerar att amortera mer i framföljande år.

För närvarande är inga avgiftshöjningar planerade, förutom indexreglering.

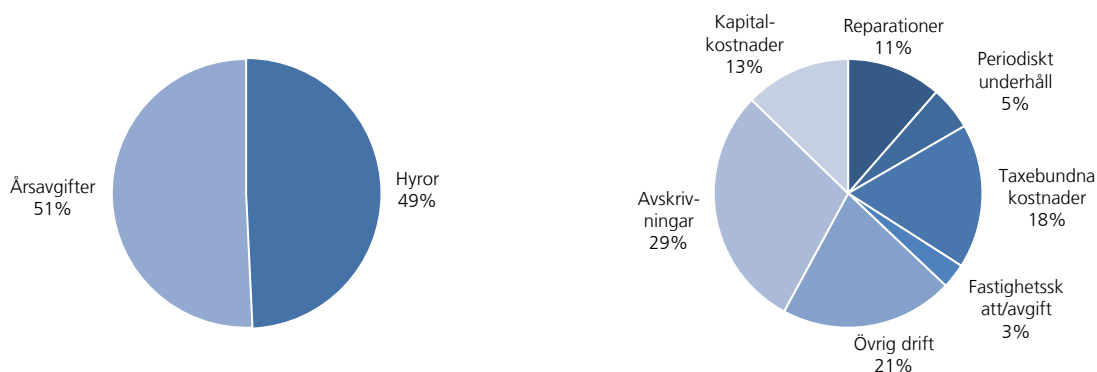
Föreningen har bundit elavtal med Eon.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 676 622</b> | <b>3 766 868</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 799 602        | 3 788 668        |
| Finansiella intäkter                       | 774              | 191              |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 480 117          | 0                |
|                                            | <b>4 280 494</b> | <b>3 788 859</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 3 115 400        | 2 121 151        |
| Finansiella kostnader                      | 687 745          | 740 488          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | -3 321 102       | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 34 032           | 34 123           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 611 032          | 611 032          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 389 445          |
|                                            | <b>1 127 107</b> | <b>3 896 239</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 508 907</b> | <b>3 676 622</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-167 715</b>  | <b>-90 246</b>   |

\*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 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

Renovering av Hiss 1 (Möbelhissen)

Renovering av fasad mot innergården (Antikvarietet)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 39

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 789    | 778    | 784    | 261    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 129  | 1 178  | 957    | 371    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 23 338 | 23 583 | 23 829 | 24 477 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 64     | 44     | 60     | 24     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 122    | 80     | 103    | 37     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 22     | 15     | 16     | 5      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 170    | 184    | 187    | 62     |
| Soliditet (%)                            | 70     | 70     | 70     | 45     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 579 | -811   | -1 131 | -488   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 699  | 3 773  | 3 520  | 1 244  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m<sup>2</sup> bostäder och 1 498 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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             | 94 580 000                 | 0                        | 0                                                                      | 94 580 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 52 406 000                 | 0                        | 0                                                                      | 52 406 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 3 816 867                  | 358 675                  | 0                                                                      | 3 458 192                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>150 802 867</b>         | <b>358 675</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>150 444 192</b>         |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 331 054                 | -358 675                 | -810 939                                                               | -5 161 440                 |
| Årets resultat                 | -1 579 057                 | -1 579 057               | 810 939                                                                | -810 939                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-7 910 111</b>          | <b>-1 937 732</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>-5 972 379</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>142 892 756</b>         | <b>-1 579 057</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>144 471 813</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -1 579 057        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 972 379        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-358 675</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-7 910 111</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | <u>280 522</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>         | <b>-7 629 589</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 698 913         | 3 772 702         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 100 689           | 15 966            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 799 602</b>  | <b>3 788 668</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 647 198        | -1 700 778        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -405 646          | -358 211          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -62 556           | -62 162           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 576 288        | -1 738 160        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 691 688</b> | <b>-3 859 310</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-892 086</b>   | <b>-70 642</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 774               | 191               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -687 745          | -740 488          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-686 971</b>   | <b>-740 297</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 579 057</b> | <b>-810 939</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 579 057</b> | <b>-810 939</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                    |                    |
| Byggnader Not 8,12                            | 200 441 925        | 202 018 213        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>200 441 925</b> | <b>202 018 213</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>200 441 925</b> | <b>202 018 213</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 20 417             | 15 841             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 3 644 106          | 3 281 228          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>3 664 523</b>   | <b>3 297 069</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 55 536             | 556 674            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>55 536</b>      | <b>556 674</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>3 720 059</b>   | <b>3 853 742</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>204 161 984</b> | <b>205 871 955</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 146 986 000        | 146 986 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 3 816 867          | 3 458 192          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>150 802 867</b> | <b>150 444 192</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -6 331 054         | -5 161 440         |
| Årets resultat                                 |           | -1 579 057         | -810 939           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-7 910 111</b>  | <b>-5 972 379</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>142 892 756</b> | <b>144 471 813</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 38 300 000         | 58 064 588         |
| Övriga långfristiga skulder                    |           | 1 730 000          | 1 730 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>40 030 000</b>  | <b>59 794 588</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 19 764 588         | 611 032            |
| Leverantörsskulder                             |           | 525 318            | 77 527             |
| Skatteskulder                                  |           | 313 048            | 312 147            |
| Övriga skulder                                 |           | 275 056            | 316 110            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 361 217            | 288 739            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>21 239 228</b>  | <b>1 605 554</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>204 161 984</b> | <b>205 871 955</b> |

# 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   |
|------------------|--------|--------|
| Byggnad          | 100 år | 100 år |
| Utemiljö allmänt | 60 år  | 60 år  |

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 964 067        | 1 935 391        |
| Hyror bostäder             | 50 849           | 50 565           |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 419 356        | 1 414 409        |
| Hyror lokaler              | 274 668          | 356 214          |
| Hyror garage moms          | 22 734           | 0                |
| Hyror garage               | 131 700          | 104 038          |
| Hyror förråd               | 6 300            | 0                |
| Hyesrabatt                 | -180 748         | -98 884          |
| Värmeintäkter              | 5 400            | 5 400            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 4 596            | 5 545            |
| Öresutjämning              | -8               | 26               |
|                            | <b>3 698 913</b> | <b>3 772 702</b> |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                     | 2021           | 2020          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Extra statligt stöd | 79 004         | 0             |
| Övriga intäkter     | 21 685         | 15 966        |
|                     | <b>100 689</b> | <b>15 966</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 149 071          | 0                |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 10 417           | 24 887           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 30 117           | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 17 385           | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 25 296           | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 54 274           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 12 671           | 6 114            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 5 821            |
|              | Garage/parkering                       | 285 554          | 335 897          |
|              | Serviceavtal                           | 31 983           | 33 776           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 549              | 12 555           |
|              | Brandskydd                             | 1 755            | 1 341            |
|              |                                        | <b>619 072</b>   | <b>420 390</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 5 365            |
|              | Lokaler                                | 11 372           | 33 317           |
|              | Tvättstuga                             | 10 171           | 0                |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 12 261           |
|              | Lås                                    | 3 678            | 0                |
|              | VVS                                    | 6 640            | 75 318           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 33 305           | 0                |
|              | Ventilation                            | 37 920           | 13 757           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 1 029            | 0                |
|              | Hiss                                   | 494 604          | 90 285           |
|              | Tak                                    | 1 426            | 0                |
|              | Fasad                                  | 0                | 1 704            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 14 963           | 11 906           |
|              | Vattenskada                            | 0                | 20 042           |
|              |                                        | <b>615 107</b>   | <b>263 956</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 48 762           | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 83 528           | 0                |
|              | Hiss                                   | 59 999           | 0                |
|              | Fasad                                  | 88 234           | 0                |
|              |                                        | <b>280 522</b>   | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 257 338          | 179 162          |
|              | Värme                                  | 491 698          | 324 639          |
|              | Vatten                                 | 90 392           | 61 281           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 96 198           | 67 427           |
|              | Grovsopor                              | 1 811            | 0                |
|              |                                        | <b>937 437</b>   | <b>632 509</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 26 684           | 41 748           |
|              | Bredband                               | 8 428            | 0                |
|              |                                        | <b>35 112</b>    | <b>41 748</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>159 948</b>   | <b>342 175</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 647 198</b> | <b>1 700 778</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                         | 0                | 919              |
|              | Medlemsinformation                       | 1 082            | 0                |
|              | Tele- och datakommunikation              | 41 211           | 43 025           |
|              | Juridiska åtgärder                       | 33 344           | 18 299           |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 1 846            | 0                |
|              | Hyresförluster                           | 969              | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 50 587           | 16 215           |
|              | Föreningskostnader                       | 23 424           | 410              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 88 804           | 241 488          |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 11 706           | 16 299           |
|              | Administration                           | 19 536           | 4 925            |
|              | Korttidsinventarier                      | 1 490            | 0                |
|              | Konsultarvode                            | 131 646          | 14 877           |
|              | Föreningsavgifter                        | 0                | 1 755            |
|              |                                          | <b>405 646</b>   | <b>358 211</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 internervisor               | 47 599           | 47 300           |
|              | Sociala kostnader                        | 14 957           | 14 862           |
|              |                                          | <b>62 556</b>    | <b>62 162</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|              | Byggnad                                  | 1 518 154        | 1 133 289        |
|              | Stomme och grund K3                      | 0                | 154 316          |
|              | Yttertak K3                              | 0                | 29 210           |
|              | Fasader/balkonger K3                     | 0                | 22 143           |
|              | Fönster/dörrar och portar K3             | 0                | 61 051           |
|              | Stomkomplettering förening K3            | 0                | 50 849           |
|              | Stomkomplettering medlem K3              | 0                | 74 831           |
|              | Stamledningar VA K3                      | 0                | 19 474           |
|              | Värmesystem K3                           | 0                | 73 209           |
|              | Luftbehandlingssystem K3                 | 0                | 21 421           |
|              | Fastighetsel inkl. svagströ K3           | 0                | 33 105           |
|              | Hissar K3                                | 0                | 7 322            |
|              | Markanläggning                           | 58 134           | 0                |
|              | Utemiljö allmänt K3                      | 0                | 57 940           |
|              |                                          | <b>1 576 288</b> | <b>1 738 160</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | 206 609 254        | 206 609 254        |
|               | Nyanskaffningar                               | -3 321 102         | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>203 288 152</b> | <b>206 609 254</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | -4 591 041         | -2 852 881         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 576 288         | -1 738 160         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-6 167 329</b>  | <b>-4 591 041</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>200 441 925</b> | <b>202 018 213</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 50 710 532         | 50 710 532         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 31 000 000         | 31 000 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 43 000 000         | 43 000 000         |
|               |                                               | <b>74 000 000</b>  | <b>74 000 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|               | Bostäder                                      | 59 936 000         | 59 936 000         |
|               | Lokaler                                       | 14 064 000         | 14 064 000         |
|               |                                               | <b>74 000 000</b>  | <b>74 000 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                   | 186 903            | 161 279            |
|               | Skattefordran                                 | 3 832              | 0                  |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 2 402 938          | 3 119 949          |
|               | Räntekonto hos SBC                            | 1 050 433          | 0                  |
|               |                                               | <b>3 644 106</b>   | <b>3 281 228</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                              | 3 458 192          | 3 458 192          |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 358 675            | 264 192            |
|               | Reservering enligt ekonomisk plan             | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | 0                  | -264 192           |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>3 816 867</b>   | <b>3 458 192</b>   |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Danske Bank                                    | 0,870 %                         | 19 350 000                   | 19 550 000                   | 2026-09-30                       |
| Danske Bank                                    | 1,260 %                         | 19 350 000                   | 19 550 000                   | 2023-08-31                       |
| Danske Bank                                    | 0,676 %                         | 19 364 588                   | 19 575 620                   | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>58 064 588</b>            | <b>58 675 620</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -19 764 588                  | -611 032                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>38 300 000</b>            | <b>58 064 588</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 009 428 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 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 61 103 200        | 61 103 200        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 47 600            | 47 300            |
| Sociala avgifter   | 14 956            | 14 862            |
| Ränta              | 2 001             | 2 521             |
| Avgifter och hyror | 296 660           | 224 056           |
|                    | <b>361 217</b>    | <b>288 739</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av Hiss 2 (ca 600k)

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den        /        2022

Christian Santaoja  
Ordförande

Johannes Bäckerås  
Ledamot

Anders Grönlund  
Ledamot

Sten Herr  
Ledamot

Nicole Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2022

Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor