

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- 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 2008-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 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 Juvel. Föreningens andel är 22,1 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar marktytor, kulvertar och vattenledning, cykelgarage samt utomhushiss.

Styrelsen

Kristoffer Claesson	Ordförande
Kim Eriksson	Ledamot
Gustav Svensson	Ledamot
Mikael Svensson	Ledamot
Per Gunnar Ballo	Suppleant
Kristina Eliasson	Suppleant
Camilla Knutsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PWC

Valberedning

Inger Björkqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

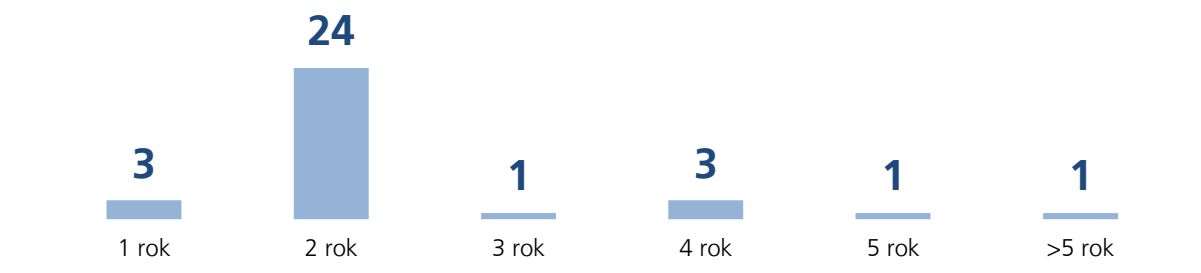
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av golv i lägenhetsförråden	2020
Målning väggar entréer	2020
Översyn tegel fasader	2019
Dammbindning golv fläktrum/uc	2019
OVK Ventilation	2019
Dammbindning golv barnvagnsrum	2019

Planerat underhåll	År
Omfogning fasad	2021
Bättring sockel	2021
OVK Ventilation	2022
Tvätt och oljning trall takterrasser	2022
Energideklaration	2022
Byte VVC-pump UC	2024
Byte cirkulationspump värme UC	2024
Byte tryckhöjningspump kallvatten UC	2024
Byte pump värmebatteri ventilation	2024
Byte dränpump dagvatten UC	2024
Målning sockel	2024
Målning fönsterbleck	2024
Byte trall takterrasser	2024
Impregnering tegelfasad åt söder	2024
Tvätt och oljning trall takterrasser	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

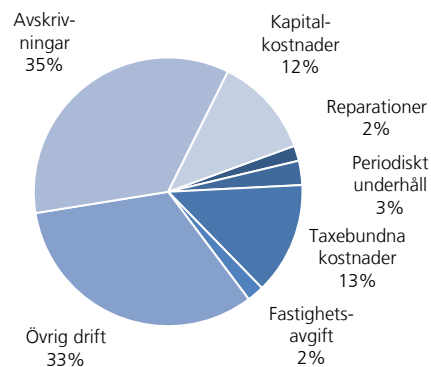
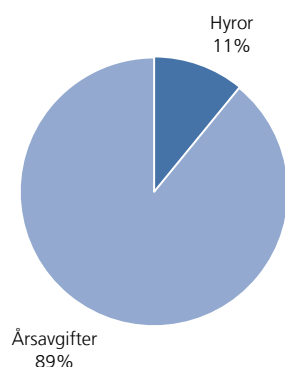
Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE
Trapphus städ	Klarin & Lund AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 105 087	1 106 172
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 984 502	1 981 950
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 124
	1 984 502	2 034 074
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 222 035	1 310 717
Finansiella kostnader	279 409	318 192
Ökning av kortfristiga fordringar	1 140	0
Minskning av långfristiga skulder	253 000	371 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 477	35 251
	1 810 061	2 035 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 279 528	1 105 087
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	174 442	-1 085

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2020 villkorsändrades ett av föreningens lån vilket medfört minskade räntekostnader för föreningen. Planerade underhåll enligt den fastställda underhållsplanen har utförts under året. I samband med besiktning av fasaden 2019 noterades ett underhållsbehov vilket kommer kräva reparationsåtgärder inom närmsta åren. Under året har arbetet fortlöpt med inhämtande av anbud för underhåll av fasad samt sockel.

En översyn har genomförts av föreningens avtal samt kostnader vilket medfört uppsägning av avtal med Bellis Växtmiljö i Partille AB som ansvarat för bevattning av föreningens växter i inomhusmiljö. Bevattning sker sedan uppsägningen i egen regi av styrelsen.

I övrigt har det inte inträffat några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	709	747	786
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 923	9 025	9 174	9 275
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	84	96	104	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	18	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	128	182	236
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-320	-450	-381	-316
Nettoomsättning (tkr)	1 981	1 978	2 042	2 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder.

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	73 875 000	0	0	73 875 000
Fond för yttre underhåll	2 049 792	74 640	178 825	1 796 327
S:a bundet eget kapital	75 924 792	74 640	178 825	75 671 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 268 173	-74 640	-629 290	-2 564 243
Årets resultat	-320 448	-320 448	450 465	-450 465
S:a ansamlad förlust	-3 588 622	-395 088	-178 825	-3 014 708
S:a eget kapital	72 336 170	-320 448	0	72 656 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-320 448
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 640
summa balanserat resultat	-395 088

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-185 360
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	67 844
att i ny räkning överförs	-512 604

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 980 590	1 978 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 912	3 762
Summa rörelseintäkter		1 984 502	1 981 950
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 010 241	-1 035 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 331	-148 135
Personalkostnader	Not 6	-123 463	-127 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-803 507	-803 507
Summa rörelsekostnader		-2 025 541	-2 114 224
RÖRELSERESULTAT		-41 039	-132 273
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 409	-318 192
Summa finansiella poster		-279 409	-318 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-320 448	-450 465
ÅRETS RESULTAT		-320 448	-450 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter	Not 8	220 000	230 000
		220 000	230 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,13	93 448 087	94 241 594
Summa materiella anläggningstillgångar		93 448 087	94 241 594
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 668 087	94 471 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 282 048	1 106 464
Summa kortfristiga fordringar		1 282 059	1 106 475
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3
Summa kassa och bank		0	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 282 059	1 106 478
SUMMA TILLGÅNGAR		94 950 147	95 578 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 049 792	1 796 327
Summa bundet eget kapital		75 924 792	75 671 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 268 173	-2 564 243
Årets resultat		-320 448	-450 465
Summa fritt eget kapital		-3 588 622	-3 014 708
SUMMA EGET KAPITAL		72 336 170	72 656 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 947 060	15 805 928
Summa långfristiga skulder		21 947 060	15 805 928
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	253 000	6 647 132
Leverantörsskulder		34 466	145 446
Skatteskulder		25 300	847
Övriga skulder		12 243	12 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	341 907	309 857
Summa kortfristiga skulder		666 916	7 115 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 950 147	95 578 072

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Parkering	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 764 551	1 764 551
Hyror parkering	0	-2 400
Hyror garage	216 000	216 000
Öresutjämning	39	37
	1 980 590	1 978 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 912	3 251
Övriga intäkter	0	511
	3 912	3 762

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 188	18 900
	Fastighetsskötsel beställning	15 852	15 236
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 058	4 040
	Städning entreprenad	53 270	54 059
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 875
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gemensamma utrymmen	0	6 032
	Garage/parkering	222 000	199 850
	Serviceavtal	20 874	21 810
	Förbrukningsmateriel	2 668	348
	Teleport/hissanläggning	5 405	4 080
	Brandskydd	2 625	2 625
		347 607	350 424
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 738
	Gemensamma utrymmen	5 617	0
	Sophantering/återvinning	4 481	0
	Lås	0	7 792
	VVS	0	46 754
	Värmeanläggning/undercentral	12 542	15 171
	Ventilation	5 617	10 905
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 702
	Hiss	0	2 601
	Huskropp utvändigt	0	6 503
	Skador/klotter/skadegörelse	7 547	0
	Vattenskada	7 269	2 125
		43 072	101 290
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	67 844	6 535
		67 844	6 535
	Taxebundna kostnader		
	El	48 030	56 671
	Värme	208 713	238 723
	Vatten	54 138	52 302
		310 881	347 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 016	38 038
	Samfällighetsavgift	110 888	126 334
	Kabel-TV	43 776	42 438
		193 680	206 810
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 157	22 704
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 010 241	1 035 459

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	18 625
	Föreningskostnader	3 338	2 544
	Förvaltningsarvode	64 220	63 232
	Administration	1 728	1 983
	Konsultarvode	0	61 250
		88 331	148 135

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 008
	Sociala kostnader	23 463	27 114
		123 463	127 122

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	793 507	793 507
	Förbättringar	10 000	10 000
		803 507	803 507

Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Parkering, arrende 25 år	220 000	230 000
		220 000	230 000

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 340 000	99 340 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 340 000	99 340 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 098 406	-4 304 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 507	-793 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 891 913	-5 098 406
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 448 087	94 241 594
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 456	1 316
	Klientmedel hos SBC	1 279 528	1 105 084
	Fordringar	64	64
		1 282 048	1 106 464
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 796 327	1 571 390
	Reservering enligt stadgar	74 640	74 640
	Reservering enligt stämmobeslut	185 360	185 360
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 535	-35 063
	Vid årets slut	2 049 792	1 796 327

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	6 456 632	6 519 132	2025-01-30
Handelsbanken	1,300 %	7 200 000	7 200 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,350 %	8 543 428	8 733 928	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 200 060	22 453 060	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-253 000	-6 647 132	
		21 947 060	15 805 928	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 935 060 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 465 000	25 465 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Ränta	30 307	35 732
Avgifter och hyror	141 164	142 705
Försäkring	39 016	0
	341 907	309 857

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under nya räkenskapsåret har arbetet fortlöpt med inhämtande och utvärdering av anbud för underhåll av fasad samt sockel.

I övrigt har det inte förekommit några väsentliga händelser under det nya räkenskapsåret.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Kristoffer Claesson
Ordförande

Kim Eriksson
Ledamot

Gustav Svensson
Ledamot

Mikael Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor