

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Topasgården

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 2007 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 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 samfällighetsföreningarna Profiljárnets Parkeringssamfällighet och Profiljárnets Miljösamfällighet. Föreningens andel är 29 procent i Profiljárnets Parkeringssamfällighet och 17 procent i Profiljárnets Miljösamfällighet. Samfälligheten Profiljárnets Parkeringssamfällighet förvaltar 2 garage, 2 uteparkeringar och besöksparkering. Samfälligheten Profiljárnets Miljösamfällighet förvaltar utemiljön.

### Styrelsen

Karin Mojzis Groeger	Ordförande	
Bassam Mohammd Abdul Rahim	Ledamot	
Jean Abrahamsson	Ledamot	
Youssef Ali	Ledamot	
Theresa Kristiansson	Ledamot	Ledamot aviserade sin avgång och avgick i augusti 2021
Mohammad Youssef	Ledamot	
Carina Irene Andreasson	Suppleant	Suppleant avgick från sina styrelseuppdrag efter 1 möte.
Mattias Sanjay Thorén	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bassam Mohammd Abdul Rahim, Jean Abrahamsson, Youssef Ali, Carina Irene Andreasson, Theresa Kristiansson, Mattias Sanjay Thorén och Mohammad Youssef.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Styrelsen	Sammankallande
-----------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-25. Extra stämma med anledning av att styrelsen lade motion om att omvandla och bygga om tidigare outnyttjad lokal i föreningens bestånd till lägenhet.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.

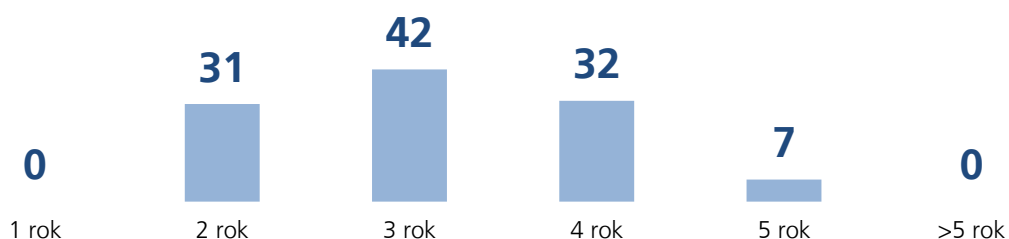
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 408 m<sup>2</sup>, varav 8 278 m<sup>2</sup> utgör boyta och 130 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Föreningens lokal	Expedition och styrelserum
Garageplatser	Tillhör Parkeringssamfälligheten

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	OVK genomförd i föreningens samtliga lägenheter samt i föreningens samtliga lokaler
Totalrenovering av föreningens 4 hissar	2021	Föreningens 4 hissar belägna i uppgång 69,70.80 och 81 har under året totalrenoverats.
Renovering av alla tak	2020	Renovering av föreningens tak
Byte av takfläktar	2020	Alla föreningens takfläktar har bytts ut mot miljöoptimerade och energisnåla takfläktar
Föreningens vattensystem omfattande markarbeten, reparation av dagvattenledningar utanför uppg. 74-81	2020 2019 - 2020	Föreningens vattensystem har renoverats och översetts.
Varm- och kallvattensystem	2016 - 2017	Backventiler installerade på samtliga stammar
Tvättstugor	2016	Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus-bokningssystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
Fasadrenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg. 69-72	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
Fasadrenovering uppg. 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg. 69	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg 78 - 81 har målats.
Byte av golvmattor i trapphus	2015	Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
Tvättstugor	2015 - 2016	Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök	2015 - 2016	Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
Målning, uppfräschning	2013 - 2014	Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus
Belysning	2013 - 2014	Byte till led-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
Byte av belysning	2013	Byte till led-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd
Värmetillförsel	2013	Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
Ventiler i värmesystemet	2013	62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK)	2012	Ventilationkontroll på lägenheter har genomförts
Lokal uppg 79 ombyggd till bostad	2011 - 2012	Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009
Fasadrenovering (hus 73,74,75,76 och 77)	2011 - 2012	1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering
Relining av stammar	2008 - 2010	Relining av stammar påbörjades i slutet av 2008 och pågick under 2009, trappuppgång 79 blev ej klar förrän 2010

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK har under året utförts i föreningens samtliga lägenheter och lokaler med en planerad uppföljning under 2022.
Renovering av föreningens tvättstugor	2023	Renovering av föreningens resterande tvättstugor i uppgång 73, uppgång 69 samt uppgång 70

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Säkerhet	Torslanda Lås och Larm
Städning	Villa Line AB
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetsservice
Inpasseringssystem (Aptus) & porttelefoner	Torslanda Lås och Larm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Inglasning av balkonger	Lumon
Våtrumskontroll	Inspector Sverige AB
Bredband/Tv	Sappa
Althiss	Hissar

### **Hållbarhetsinformation**

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 17 % kvinnor och 83 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### **Övrig information**

Föreningen Topasgården brf består av 112 lägenheter varav 15 lägenheter är hyresrätter. Till detta tillkommer 10 lokaler som föreningen hyr ut som källarförråd.

Sedan omvandlandet till brf 2007-07-07 har föreningen Topasgården brf kontinuerligt arbetat för att upprätthålla en god, sund och hållbar boendemiljö för dess medlemmar och följer en långsiktig underhållsplan.

### **Föreningens ekonomi**

Under år 2021 har två (2) hyreslägenheter i föreningens regi renoverats och sålts. Detta åtagande har möjliggjort för föreningen att amortera av ett av föreningens lån i dess helhet, här till att amortera av en ansevärd summa på övriga lån samt här till utöka amorteringsgrad på övriga lån till av bank rekommenderade 1 %. Ett åtagande som gynnar alla föreningens medlemmar.

Föreningens goda ekonomi möjliggör för föreningen att under nästkommande år, 2022 renovera en tidigare outnyttjad lokal i föreningens bestånd för att sedermera sälja denna som bostadsrätt utan att ta behöva ta ett lån för detta åtagande.

Vidare innehar föreningen innevarande ekonomiska medel till att under år 2022 renovera föreningens samtliga betongavsatser belägna utanför föreningens uppgångar, genom att beklä dessa med trä med infällda ledsplottlights. Även detta åtagande innehar föreningen innevarande ekonomiska medel att genomföra utan att för åtagandet behöva ta ett lån.

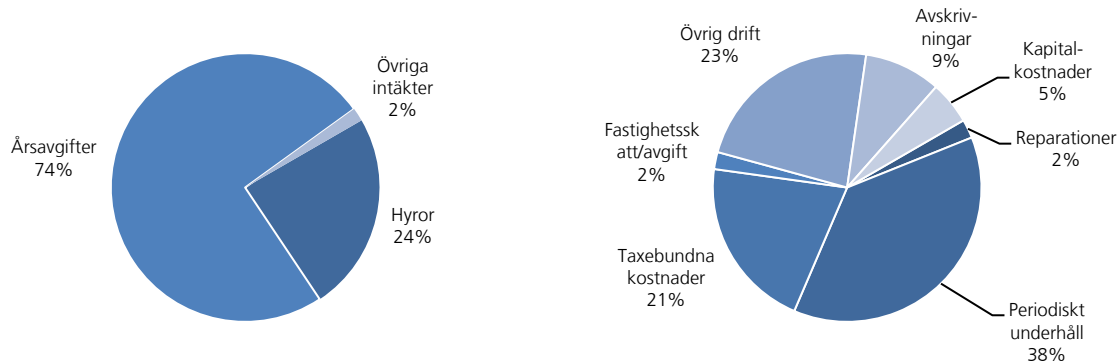
Föreningen Topasgården brf tillgodoser att alltid inneha av ekonomisk förvaltare SBC rekommenderade ekonomiska medel för eventuella oförutsedda utgifter och arbetar målmedvetet och långsiktigt för att säkerställa en god och sund ekonomi för dess medlemmar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 508 369</b>	<b>9 487 295</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 655 675	6 672 853
Finansiella intäkter	35 815	297
Minskning kortfristiga fordringar	472 689	0
Medlemsinsatser	3 800 000	2 300 000
	<b>10 964 179</b>	<b>8 973 150</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 999 972	5 676 136
Finansiella kostnader	418 316	530 138
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 621
Minskning av långfristiga skulder	7 548 775	360 916
Minskning av kortfristiga skulder	42 633	360 265
	<b>15 009 696</b>	<b>6 952 076</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 462 852</b>	<b>11 508 369</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 045 518</b>	<b>2 021 074</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

Under år 2021 har två (2) tidigare hyreslägenheter totalrenoverats i föreningens regi vilket har möjliggjort att ett av föreningens lån har kunnat lösas i sin helhet.

Vidare har föreningen låtit totalrenovera föreningens fyra (4) hissar.

Helt i enlighet med föreningens underhållsplan satsar föreningen Topasgården brf på att kontinuerligt överse beståndets underhåll samt tillgodose bästa möjliga för dess medlemmar. I denna anda har föreningen i slutet av 2021 påbörjat en process av omvandlande av en outnyttjad lokal i föreningens bestånd vilken kommer att omvandlas till en bostadsrätt under år 2022.

Vidare har föreningen under 2021 diskuterat modernisering av föreningens porttelefoni, en åtgärd som kommer att utföras under år 2022.

Föreningen har ytterligare under 2021 fattat beslut om att beklä föreningens betongmurar i trä med inbyggd ledbelysning, en åtgärd som kommer att utföras första halvåret av 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129  
Tillkommande medlemmar: 23  
Avgående medlemmar: 26  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	687	697	707	725
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	984	970	921	789
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 443	7 637	7 844	8 207
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	100	106	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	37	35	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	63	65	65
Soliditet (%)	49	45	43	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 480	-286	-1 189	-90
Nettoomsättning (tkr)	6 618	6 618	6 639	6 528

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 278 m<sup>2</sup> bostäder och 130 m<sup>2</sup> lokaler.

Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats detta år och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 498 391	717 801	0	44 780 590
Upplåtelseavgifter	17 476 115	3 082 199	0	14 393 916
Fond för yttre underhåll	1 146 434	1 146 433	-1 146 433	1 146 434
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 120 940</b>	<b>4 946 433</b>	<b>-1 146 433</b>	<b>60 320 940</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-15 617 269	-1 146 433	860 200	-15 331 036
Årets resultat	-1 479 908	-1 479 908	286 233	-286 233
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 097 176</b>	<b>-2 626 341</b>	<b>1 146 433</b>	<b>-15 617 269</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 023 763</b>	<b>2 320 092</b>	<b>0</b>	<b>44 703 671</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 479 908
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 470 835
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 146 433
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 097 176</b>

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

1 146 433
<b>-15 950 743</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	6 618 097	6 617 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 578	55 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 655 675</b>	<b>6 672 853</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 380 493	-5 159 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 819	-360 707
Personalkostnader	Not 6	-187 660	-155 405
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-753 109	-753 109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 753 081</b>	<b>-6 428 787</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 097 406</b>	<b>244 067</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 815	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 316	-530 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-382 502</b>	<b>-529 841</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 479 908</b>	<b>-285 774</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-459
		<b>0</b>	<b>-459</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 479 908</b>	<b>-286 233</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	87 364 997	88 118 106
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 364 997</b>	<b>88 118 106</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>87 364 997</b>	<b>88 118 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	21 360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 780 011	4 931 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 344	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 823 355</b>	<b>4 952 499</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 840 355	6 729 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 840 355</b>	<b>6 729 417</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 663 710</b>	<b>12 181 916</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 028 706</b>	<b>100 300 022</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 974 506	59 174 506
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 146 434	1 146 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 120 940</b>	<b>60 320 940</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 617 269	-15 331 036
Årets resultat		-1 479 908	-286 233
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-17 097 176</b>	<b>-15 617 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 023 763</b>	<b>44 703 671</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 099 683	17 765 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 099 683</b>	<b>17 765 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 378 376	36 261 834
Leverantörsskulder		542 787	668 972
Skatteskulder		328 653	319 471
Övriga skulder		5 321	6 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	650 123	574 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 905 260</b>	<b>37 831 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 028 706</b>	<b>100 300 022</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 årsboks slutet. 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	115 år	115 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Balkonger/terrasser	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 953 086	4 927 628
Hyror bostäder	1 164 329	1 251 993
Hyror lokaler	11 020	42 180
Hyror parkering	369 926	391 616
Hyror förråd	49 730	2 720
Kabel-TV intäkter	67 950	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 983	1 577
Öresutjämning	73	24
	<b>6 618 097</b>	<b>6 617 737</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	31 950
Försäkringsersättning	0	6 925
Återbäring försäkringsbolag	6 953	6 754
Övriga intäkter	30 625	9 487
	<b>37 578</b>	<b>55 116</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 022	169 012
	Fastighetsskötsel beställning	42 613	36 817
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 802	9 867
	Snöröjning/sandning	5 063	0
	Städning entreprenad	173 813	199 696
	Städning enligt beställning	36 472	2 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	82 168	0
	Hissbesiktning	14 870	5 275
	Myndighetsinsyn	0	1 196
	Garage/parkering	268 578	322 224
	Gård	3 724	28 923
	Serviceavtal	14 009	12 149
	Förbrukningsmateriel	12 395	12 457
	Brandskydd	0	10 614
		<b>838 527</b>	<b>810 330</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	25 975
	Hyreslägenheter	3 068	4 889
	Gemensamma utrymmen	9 885	0
	Tvättstuga	20 571	13 733
	Sophantering/återvinning	0	1 975
	Entré/trapphus	0	8 893
	Lås	13 654	35 030
	Installationer	0	1 738
	VVS	32 690	102 168
	Ventilation	0	5 031
	Elinstallationer	12 287	12 950
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 530
	Bredband	12 599	0
	Hiss	8 425	47 489
	Fasad	16 631	0
	Fönster	0	9 208
	Balkonger/altaner	759	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 700	0
	Vattenskada	28 779	110 939
		<b>182 049</b>	<b>383 547</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 192 038
	Hyreslägenheter	1 086 177	0
	Tvättstuga	0	33 441
	Ventilation	0	199 688
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	31 264	0
	Bredband	3 389	0
	Hiss	1 950 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	500 814
		<b>3 070 830</b>	<b>1 925 981</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	153 713	140 009
	Värme	1 008 291	838 436
	Vatten	313 850	307 439
	Sophämtning/renhållning	213 730	196 529
	Grovsopor	4 668	26 000
		<b>1 694 252</b>	<b>1 508 413</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 352	74 631
	Samfällighetsavgift	254 400	254 400
	Kabel-TV	95 775	35 733
	Bredband	1 530	2 924
		<b>429 057</b>	<b>367 688</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>165 778</b>	<b>163 606</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 380 493</b>	<b>5 159 565</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 315	3 676
	Medlemsinformation	399	0
	Tele- och datakommunikation	6 060	7 701
	Juridiska åtgärder	0	33 430
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 750	21 809
	Föreningskostnader	31 337	8 184
	Styrelseomkostnader	2 166	3 363
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 483
	Förvaltningsarvode	174 808	171 200
	Administration	38 920	10 315
	Korttidsinventarier	0	11 426
	Konsultarvode	133 745	70 000
	Föreningsavgifter	8 000	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 200	8 120
		<b>431 819</b>	<b>360 707</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	142 800	118 252
	Sociala kostnader	44 860	37 153
		<b>187 660</b>	<b>155 405</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	514 996	514 996
	Förbättringar	238 113	238 113
		<b>753 109</b>	<b>753 109</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	95 113 815	95 113 815
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 113 815</b>	<b>95 113 815</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 995 709	-6 242 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-753 109	-753 109
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 748 818</b>	<b>-6 995 709</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 364 997</b>	<b>88 118 106</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 357 494	33 357 494
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 237 000	73 237 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
		<b>138 237 000</b>	<b>138 237 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
	Lokaler	237 000	237 000
		<b>138 237 000</b>	<b>138 237 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	392 300	392 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>392 300</b>	<b>392 300</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-392 300	-392 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-392 300</b>	<b>-392 300</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	157 514	151 740
	Klientmedel hos SBC	2 572 285	3 951 799
	Placeringskonto hos SBC	0	827 153
	Fordringar	0	447
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>3 780 011</b>	<b>4 931 139</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Kabel-TV	43 344	0		
		<b>43 344</b>	<b>0</b>		
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	
	Nordea Bostadsobligation	0	0	500 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Vid årets början	1 146 434	1 429 081		
	Reservering enligt stadgar	1 146 433	1 146 433		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 146 433	-1 429 080		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 146 434</b>	<b>1 146 434</b>		
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,446 %	15 188 376	15 425 834	2022-06-01
	Nordea	0,000 %	0	2 646 000	Löst
	Nordea	0,870 %	17 765 000	17 955 000	2023-04-19
	Nordea	0,650 %	13 524 683	18 000 000	2024-05-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 478 059</b>	<b>54 026 834</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 378 376	-36 261 834	
			<b>31 099 683</b>	<b>17 765 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 008 059 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 525 000	55 525 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	24 517	0
	Sociala avgifter	7 700	0
	Ränta	40 998	61 226
	Avgifter och hyror	566 589	505 954
	Fastighetsskötsel enligt beställning	10 319	1 234
	Reparationer	0	5 550
	Förbrukningsmaterial	0	1 025
		<b>650 123</b>	<b>574 989</b>

### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En lokal i föreningens bestånd kommer under år 2022 att i föreningens regi totalrenoveras och har sedan omvandlas till bostadsrätt.

Föreningens samtliga betongfasader utvändigt kommer att bekläs med virke och ledbelysning, såväl på in- som utsida.

Föreningens porttelefonisystem kommer att överses.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Karin Mojzis Groeger  
Ordförande

Bassam Mohammd Abdul Rahim  
Ledamot

Jean Abrahamsson  
Ledamot

Youssef Ali  
Ledamot

Theresa Kristiansson  
Ledamot

Mohammad Youssef  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor