

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VISBORGSGATAN 51

Årsredovisning 2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk eller juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-06-13 och stadgarna registrerades 2012-03-23. Stadgarna reviderades 2021-07-09.

Föreningen äger fastigheten Visby Sälgen 9, Region Gotland.

Visborgsgatan 51 A & B, 621 58 Visby

Fastighetsuppgifter

Total tomtyta	1 394 m ²	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000
Total bostadsyta	976 m ²	Taxeringsvärde mark	2 793 000
		Summa taxeringsvärde	15 193 0000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

LÄGENHETSUPPGIFTER

Föreningen består av 14 lägenheter fördelade på 1 byggnad

6 lägenheter á 1 rok

4 lägenheter á 2 rok

1 lägenheter á 3 rok

1 lägenheter á 4 rok

2 lägenheter á 5 rok

FÖRVALTNINGSAVTAL

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Villén Ekonomi AB
Fjärrvärme & el	GEAB
Lån	Nordea
Vatten & sophantering	Region Gotland
Förpackningar	Ragn Sells AB
Hiss	Hiss & Elservice AB
Fastighetsskötsel	Ljugarns Handel AB

UNDERHÅLLSPLAN

Enligt stadgarna §19

"Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom".

UTFÖRT UNDERHÅLL

Belysningen trapphus är utbytt för att bättre fungera med rörelsedetektor.

Underhåll har skett avseende vatten och värme. Det var en del i värmesystemet som gått sönder och troligen kommer reparationen sänka våra elkostnader.

Problemet med att vi fick hett vatten ur kallvattenkranen är också löst.

Sotning av ventilsystemet utfört.

Låsservice har stiftat om alla lås och ingen huvudnyckel finns kvar.

PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen har inga kommande planerade underhållsåtgärder.

STYRELSE

Carina Klattstølen	Ordförande
Erling Hedenius	Ledamot
Kevin Wickman	Ledamot
Magnus Eklund	Ledamot
Ann-Chatrin Simander	Suppleant

Ann Ivarsson Revisor

VALBEREDNING

Linda Lindgren och Per Sundberg

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med externa firmatecknaren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Obligatorisk energideklaration är utfärdad.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är gjord.

Underhållsplan är utfärdad och beslutad av styrelsen. Klar i början av 2022

Med anledningen av den presenterade underhållsplanen har styrelse beslutat om att öka avsättningen från 14,90 per kvm till 50 kr per kvm. Det innebär att avsättningen ökar från 15 000 kr per år till 50 350 kr per år.

Träden på gården är klappade.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början hade föreningen 18 medlemmar.

Under året har 0 medlemmar avgått.

Under året har 0 medlemmar tillkommit.

Vid årets slut har föreningen 18 medlemmar.

Under året har inga överlåtelser skett.

Årsavgiften för 2021 var 710 kr per m².

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från 1 juli 2022.

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	692 857	689 025	662 831	654 703
Årets resultat	-187 245	-15 674	-56 575	-41 474
Förändring underhållsfond	15 000	715 000	15 000	15 000
Årsavgiften per m ²	710	697	639	671
Övriga intäkter per m ²	0	0	40	0
Driftskostnader per m ²	300	277	235	267
Därav				
Elkostnaden per m ²	42	34	24	114
Värmekostnad per m ²	95	71	67	0
Vattenkostnad per m ²	58	51	41	50
Sophantering per m ²	41	44	47	19
Försäkringar per m ²	7	12	12	8
Övriga kostnader per m ²	278	124	121	77
Personalkostnader per m ²	40	34	34	0
Avskrivningar per m ²	217	217	217	216
Kapitalkostnader per m ²	229	256	230	229
Lån per m ²	6 238	6 399	6 583	6 698
Soliditet %	78%	78%	78%	78%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 634 218	835 000	1 542 476	-15 674
Disposition enligt årsstämman			-15 674	15 674
Reservering underhållsfond		15 000	-15 000	
Årets resultat				-187 245
Belopp vid årets slut	20 634 218	850 000	1 511 802	-187 245

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 526 802
Årets resultat	-187 245
Årets fondavsättning enligt styrelseförslag	-15 000
Summa	1 324 557

Styrelsen föreslår följande disposition

Att balansera i ny räkning	1 324 557
----------------------------	------------------

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

Resultaträkning

01 JANUARI – 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER	Not		
Nettoomsättning	2, 3	692 514	679 825
Övriga rörelseintäkter	3	343	9 200
Summa rörelseintäkter		692 857	689 025
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-292 400	-269 991
Övriga externa kostnader	5	-271 081	-120 902
Personalkostnader	6	-39 426	-32 854
Avskrivningar anläggningstillgångar	7	-202 728	-202 728
Avskrivningar inventarier	7	-8 645	-8 820
Summa rörelsekostnader		-814 280	-635 295
RÖRELSERESULTAT		-121 423	53 730
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-65 822	-69 404
Summa finansiella poster		-65 822	-69 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 245	-15 674
ÅRETS RESULTAT		-187 245	-15 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9	27 888 375	28 091 103
Inventarier	10	4 569	13 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 892 944	28 104 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	11	5 055	14 237
Summa kortfristiga fordringar		5 055	14 237
KASSA OCH BANK			
Bankmedel	12	1 217 870	1 232 384
Summa kassa och bank		1 217 870	1 232 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 222 925	1 246 621
SUMMA TILLGÅNGAR		29 115 869	29 350 938

Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 634 218	20 634 218
Fond för yttre underhåll	13	850 000	835 000
Summa bundet eget kapital		21 484 218	21 469 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 511 802	1 542 476
Årets resultat		-187 245	-15 674
Summa fritt eget kapital		1 324 557	1 526 802
SUMMA EGET KAPITAL		22 808 775	22 996 020
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14	5 907 950	6 065 450
Summa långfristiga skulder		5 907 950	6 065 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	180 000	180 000
Leverantörsskulder	15	70 501	22 336
Sociala avgifter och skatt		22 426	19 354
Upplupna räntor		12 349	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	113 869	67 778
Summa kortfristiga skulder		399 145	289 468
SUMMA SKULDER		6 307 095	6 354 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 115 870	29 350 938

Kassaflödesanalys

ÅRETS IN- OCH UTBETALNINGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-121 423	53 730
Räntekostnader	8	-65 822	-69 404
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivning byggnader och inventarier	7	211 373	211 548
Kassaflöde från löpande verksamhet		24 128	195 874
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar		9 182	-6 614
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		109 677	-873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		118 859	-7 487
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i byggnader och mark		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Amortering skuld	14	-157 500	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-157 500	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		-14 513	8 387
Likvida medel vid årets början		1 232 384	1 223 997
Likvida medel vid årets slut	12	1 217 871	1 232 384

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

Årsavgifterna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna avskrivs under 100 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag från fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 ÅRSavgIFTER		
Årsavgifter	561 113	548 435
Uthyrd lägenhet	86 941	86 910
Summa årsavgifter och hyresintäkter	648 054	635 345
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Intäkter bredband	44 460	44 460
Diverse korrigeringar	343	9 220
Summa övriga rörelseintäkter	44 803	53 680
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	54 757	62 906
El	40 618	32 887
Fjärrvärme	92 822	69 640
Vatten	57 077	49 582
Sophantering	40 049	43 215
Fastighetsförsäkring	7 077	11 761
Summa driftskostnader	292 400	269 991

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Underhåll fastighet	140 088	35 978
Förbrukningsmaterial	0	2 356
Telefoni	639	588
Bredband	40 992	41 425
Administrativ förvaltning	29 625	29 020
Revision	5 813	7 272
Bankkostnader	4 738	1 838
Konsultkostnader	48 894	1 244
Övriga externa kostnader	292	1 182
Summa övriga externa kostnader	271 081	120 902
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	7 854
Summa personalkostnader	39 426	32 854
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	202 728	202 728
Inventarier	8 645	8 820
Summa avskrivningar	211 373	211 550
Not 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Räntekostnader	65 822	69 404
Summa räntekostnader	65 822	69 404
NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN		
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 627 578	29 627 578
Summa anskaffningsvärde byggnader och mark	29 627 578	29 627 578
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 536 475	-1 333 747
Avskrivning byggnader	-202 728	-202 728
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 739 203	-1 536 475
Restvärde byggnader och mark	27 888 375	28 091 103
Taxeringsvärde 2019		
Taxeringsvärde byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	2 793 000	2 793 000
Summa taxeringsvärde	15 193 000	15 193 000
Not 10 INVENTARIER		
Anskaffningsvärde	58 046	58 046
Akkumulerade avskrivningar	-53 477	-44 832
Restvärde inventarier	4 569	13 214

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER/UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 055	14 327
Summa förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	5 055	14 237
Not 12 KASSA OCH BANK		
Nordea rörelsekapital	382 870	1 097 383
Nordea underhållsfond	835 000	135 001
Summa kassa och bank	1 217 870	1 232 384
Not 13 AVSÄTTNING UNDERHÅLLSFOND		
Ingående underhållsfond	835 000	120 000
Årets avsättning till yttre underhållsfond	15 000	715 000
Summa avsättning underhållsfond	850 000	835 000
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Nordea (2 870 450 – 90 000) ränta 1,30% (0,854%)	2 780 450	2 847 950
Nordea (3 217 500 – 90 000) ränta 0,85% (0,850%)	3 127 500	3 217 500
Kortfristig del av låneskuld (12 månader)	180 000	180 000
Summa skulder till kreditinstitut	6 087 950	6 245 450
Not 15 LEVERANTÖRSSKULDER		
Energibyrån	12 650	0
Ragn Sells	1 729	2 365
Värme & Sanitet	6 238	0
veteranpoolen	17 363	0
Ljugarns Handel AB	32 521	19 971
Summa leverantörsskulder	70 501	22 336
Not 16 UPPLUPNA KOSTNAD/FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
GEAB el	9 480	0
GEAB fjärrvärme	11 148	0
Upplopen revision	6 000	6 000
Förutbetald månadsavgift januari	52 241	61 778
Underhållsplanering	35 000	0
Upploopna kostnader och förutbetalda intäkter	113 869	67 778
ÖVRIGA NOTER		
Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER & FÖRPLIKTELSE		
Pantbrev	8 916 250	8 916 250
Förpliktelser	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER

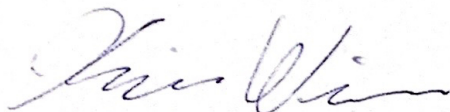
Visby 2022-03-26



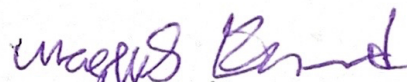
Carina Klattstølen
Ordförande



Erling Hedenius
Ledamot



Kevin Wickman
Ledamot



Magnus Eklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2022

Ann Ivarsson
Revisor