

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ödmansgatan

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 2019 och 2048.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 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 Diakonen. Föreningens andel är 16,9 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

#### Styrelsen

Johan Karlsson	Ordförande
Per Balte	Ledamot
Mathilda Eder Paradeiser	Ledamot
Erika Alice Elisabet Tiefensee	Ledamot

Martin Anders Ola Gustafsson	Suppleant
Jenny Anna Maria Cecilia Hipkiss	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Rindeborg	Ordinarie Extern	Johan Rindeborg Revision och Konsult
-----------------	------------------	--------------------------------------

### Valberedning

Johanna Colling  
Janye Höynä

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkbyn 15:5	2006	Göteborg
Kyrkbyn 15:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

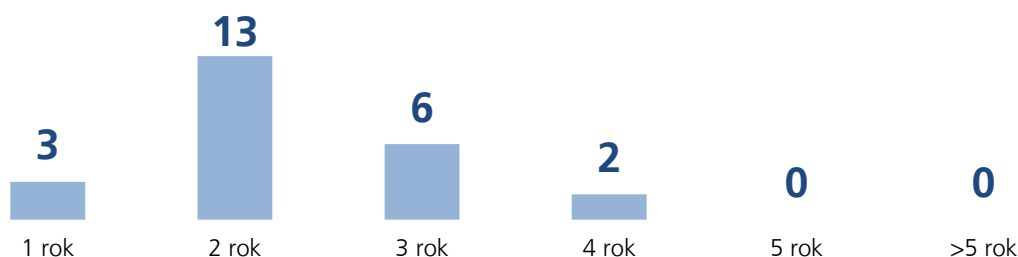
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 435 m<sup>2</sup>, varav 1 435 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Badrum	2021	CL Byggmontage AB
Statusbedömning	2020	Utförd av SBC
Planerat underhåll	År	
Målning Sprintsputs	2022	
Diverse renovering fasader	2022	
Byte Takpannor	2022	
Målning Fönster	2022	
Målning Träfasad	2022	
Helmålning Trapphus	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

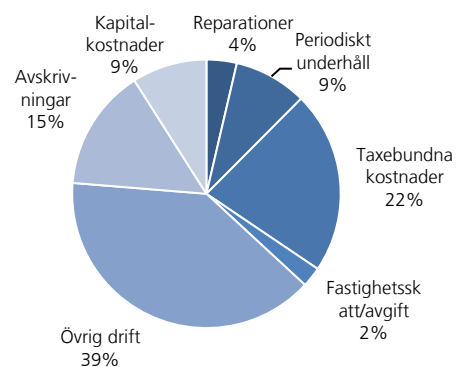
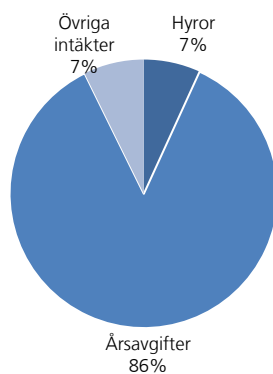
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Wira fastighetsskötsel AB

## Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 743 860</b>	<b>1 501 942</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 244 013	1 155 058
Finansiella intäkter	1 619	1 227
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 640
Medlemsinsatser	49 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	49 798	0
	<b>1 344 430</b>	<b>1 162 925</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 081 387	752 277
Finansiella kostnader	127 795	91 186
Ökning av kortfristiga fordringar	50 593	0
Minskning av långfristiga skulder	71 124	73 707
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 837
	<b>1 330 899</b>	<b>921 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 757 391</b>	<b>1 743 860</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>13 532</b>	<b>241 918</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av badrum samt upplåtelse av ytas till boende inom föreningen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 612	7 661	7 712	7 761
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	23	25	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	99	96	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	45	43	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	64	98	85
Soliditet (%)	51	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	105	24	22
Nettoomsättning (tkr)	1 231	1 153	1 141	1 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	11 533 498	49 000	0	11 484 498
Upplåtelseavgifter	848 840	0	0	848 840
Fond för yttre underhåll	420 451	235 631	-18 750	203 570
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 802 789</b>	<b>284 631</b>	<b>-18 750</b>	<b>12 536 908</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-867 618	-235 631	123 963	-755 950
Årets resultat	-171 159	-171 159	-105 213	105 213
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 038 776</b>	<b>-406 790</b>	<b>18 750</b>	<b>-650 737</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 764 013</b>	<b>-122 159</b>	<b>0</b>	<b>11 886 171</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-171 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-631 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-235 631</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 038 776</b>

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

<u>125 143</u>
<b>-913 633</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	1 230 857	1 152 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 156	2 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 244 013</b>	<b>1 155 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-871 521	-566 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 985	-128 372
Personalkostnader	Not 6	-62 881	-57 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 609	-207 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 288 996</b>	<b>-959 886</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-44 983</b>	<b>195 172</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 619	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 795	-91 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 176</b>	<b>-89 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-171 159</b>	<b>105 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-171 159</b>	<b>105 213</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	21 141 545	21 347 452
Inventarier	Not 9	3 662	5 363
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 145 206</b>	<b>21 352 816</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 145 206</b>	<b>21 352 816</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 388	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 270 350	1 256 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 319 738</b>	<b>1 256 895</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		519 708	518 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>519 708</b>	<b>518 426</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 839 445</b>	<b>1 775 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 984 652</b>	<b>23 128 136</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		12 382 338	12 333 338
Fond för yttre underhåll	Not 11	420 451	203 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 802 789</b>	<b>12 536 908</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-867 618	-755 950
Årets resultat		-171 159	105 213
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 038 776</b>	<b>-650 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 764 013</b>	<b>11 886 171</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 797 325	4 102 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 797 325</b>	<b>4 102 768</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 125 268	6 890 949
Leverantörsskulder		71 486	29 226
Skatteskulder		69 312	67 344
Övriga skulder		0	7 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	157 248	144 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 423 314</b>	<b>7 139 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 984 652</b>	<b>23 128 136</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	120 år	120 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 068 612	1 068 612
Hyror bostäder	63 416	63 416
Hyror parkering	16 800	16 100
Hyror förråd	4 584	4 584
Bredbandsintäkter	77 441	0
Öresutjämning	4	4
	<b>1 230 857</b>	<b>1 152 716</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	388	0
Återbäring försäkringsbolag	3 058	2 973
Övriga intäkter	9 710	-631
	<b>13 156</b>	<b>2 342</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	74 553	74 556
	Myndighetstillsyn	0	9 875
	Bevakning	8 370	8 370
	Gård	906	2 065
	Förbrukningsmateriel	1 964	2 927
	Brandskydd	1 995	200
		<b>87 788</b>	<b>97 993</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 858
	Entré/trapphus	0	6 303
	Lås	5 168	1 394
	VVS	10 515	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 416
	Elinstallationer	32 148	5 052
	Bredband	4 150	0
		<b>51 980</b>	<b>22 023</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	125 143	0
	Värmeanläggning	0	18 750
		<b>125 143</b>	<b>18 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 961	33 065
	Värme	186 942	142 604
	Vatten	68 880	64 536
	Sophämtning/renhållning	6 939	6 939
	Grovsopor	0	2 722
		<b>310 722</b>	<b>249 866</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 929	45 964
	Samfällighetsavgift	94 640	73 092
	Kabel-TV	24 616	24 197
	Bredband	94 687	0
		<b>260 872</b>	<b>143 253</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 016</b>	<b>34 296</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>871 521</b>	<b>566 181</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	3 439	1 225
	Juridiska åtgärder	57 063	0
	Hyresförluster	0	28
	Revisionsarvode extern revisor	5 125	9 875
	Föreningskostnader	3 323	3 036
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 061
	Förvaltningsarvode	76 272	74 692
	Administration	2 401	2 419
	Konsultarvode	-5 348	31 376
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		<b>146 985</b>	<b>128 372</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	47 850	43 925
	Sociala kostnader	15 031	13 800
		<b>62 881</b>	<b>57 725</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	203 095	203 095
	Förbättringar	2 813	2 813
	Inventarier	1 702	1 702
		<b>207 609</b>	<b>207 609</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	22 912 801	22 912 801
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 912 801</b>	<b>22 912 801</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 565 349	-1 359 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 907	-205 907
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 771 256</b>	<b>-1 565 349</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 141 545</b>	<b>21 347 452</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 288 000	9 288 000
		<b>22 888 000</b>	<b>22 888 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	22 888 000	22 888 000
		<b>22 888 000</b>	<b>22 888 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		25 784	25 784
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>25 784</b>	<b>25 784</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-20 421	-18 719
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 702	-1 702
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-22 123</b>	<b>-20 421</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>3 661</b>	<b>5 363</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto		32 666	31 461
	Klientmedel hos SBC		309 370	1 225 434
	Räntekonto hos SBC		928 313	0
			<b>1 270 350</b>	<b>1 256 895</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		203 570	146 814
	Reservering enligt stadgar		235 631	68 664
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-18 750	-11 908
	<b>Vid årets slut</b>		<b>420 451</b>	<b>203 570</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Nordea	0,800 %	4 410 849	4 428 849	
	Nordea	0,800 %	2 408 976	2 420 976	
	Nordea	0,650 %	4 102 768	4 143 892	2022-02-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 922 593</b>	<b>10 993 717</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 125 268	-6 890 949	
			<b>6 797 325</b>	<b>4 102 768</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 544 473 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Värme	16 754	0
	Arvoden	23 800	23 650
	Sociala avgifter	7 478	7 430
	Ränta	14 275	4 076
	Avgifter och hyror	94 941	94 918
	Konsultarvode	0	14 158
		<b>157 248</b>	<b>144 232</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året har förberedelser börjat för att kunna bedriva omfattande underhåll 2022, samt även i samband med denna renovering installera solceller.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Johan Karlsson  
Ordförande

Per Balte  
Ledamot

Mathilda Eder Paradeiser  
Ledamot

Erika Alice Elisabet Tiefensee  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Rindeborg  
Extern revisor