

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset

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.

- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Petter Källqvist	Ordförande	
Chatrin Karlsson	Ledamot	
Emil Nilsson	Ledamot	
Susanne Svensson	Ledamot	Avgår 31/3
Christian Bo Wederbrand	Ledamot	
Jan Anders Ondracek	Suppleant	Avgår 31/3
William Wikand	Suppleant	Går in som ledamot efter stämma

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Anders Ondracek och Susanne Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Konstantin Belogorcev	Ordinarie Extern	PwC
-----------------------	------------------	-----

Valberedning

Chatrin Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 208:4	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system via radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.

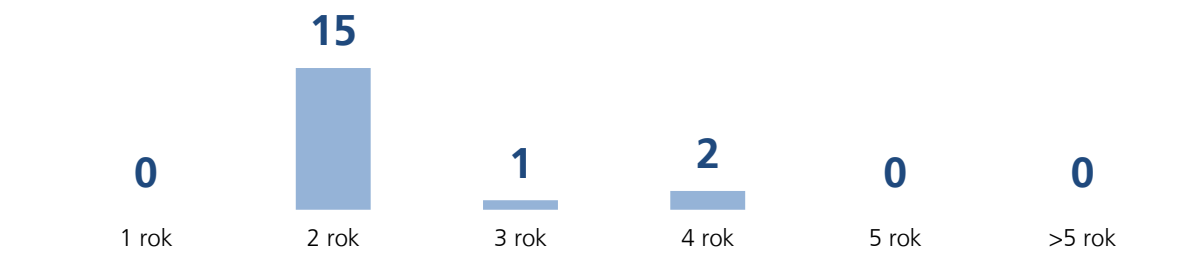
Värdeåret är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 810 m², varav 710 m² utgör boyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	70 m ²	2022-12-31
Kontor	30 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Total ombyggnation	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Avlopp	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Göteborgs Service Partner

Leverantör

Göteborgs Service Partner

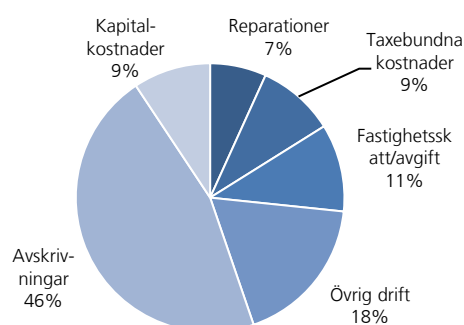
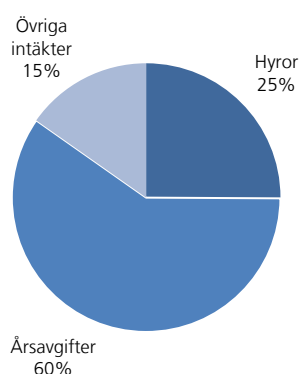
Föreningens ekonomi

Ingen fastighetsskatt kostnadsfördes under 2020 så dubbla kostnader belastar i stället 2021 års resultat, se not 4.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	504 144	2 600 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	939 211	1 581 769
Finansiella intäkter	56	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 547 824
Ökning av kortfristiga skulder	96 186	12 763
	1 035 454	8 142 356
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	797 342	1 067 484
Finansiella kostnader	166 097	171 690
Ökning av kortfristiga fordringar	30 778	0
Minskning av långfristiga skulder	132 756	8 999 315
	1 126 973	10 238 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	412 625	504 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-91 519	-2 096 134

*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

Kommendörshuset hade under hösten 2021 sin 2-års tillsyn tillsammans med 4D-Bygg och extern besiktningsman från NOKA.

Besiktningen gick bra och alla kommentarer/brister kommer att åtgärdas under januari och februari 2022.

I början av året var det vattenläcka på andra sidan gatan, detta orsakade stora problem för vår källare men allt är åtgärdat och det är ett försäkringsärendet.

Den största kostnaden kommer Göteborgs stad stå för i slutändan. Tyvärr fick våra gamla avloppsrör en smäll vid läckan, det arbetet är inte riktigt klart än. Någon gång under 2022 kommer vi gå över till nya rör som vi fäster i källarens tak istället. Detta kommer göra stor skillnad för framtiden och vara en investering som vi har råd med, Göteborgs stad kommer även här stå för de största omkostnaderna.

Vi har en ny fastighetsskötare, Goran och gbg partner. Ett väldigt lyckat samarbete hittills, Goran är lösningsorienterad och även här går vi ner i kostnad eftersom vi delar med Dock District.

Innergården:

Uppgradering av innergården är gjorda med nya inköp av grill, ny pizza ugn, nytt utekök, värme i orangeriet samt möbler.

Inför 2022 kommer det sättas upp fågelskrämmor och ett skydd för att minska fåglarna på taket.

Lokaler:

Nya hyresgäster från höst 2021 i vår mindre lokal. OxyNord AB som verkar trivas fint och vara en långvarig hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	789	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 200	2 302	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 323	18 510	18 697	0
Elkostnad/m ² totalyta	11	82	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	130	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	205	212	0	0
Soliditet (%)	80	81	71	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-842	-476	0	0
Nettoomsättning (tkr)	801	812	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 710 m² bostäder och 100 m² lokaler.

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	55 365 000	0	0	55 365 000
Fond för yttre underhåll	49 173	24 587	0	24 586
S:a bundet eget kapital	55 414 173	24 587	0	55 389 586
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-524 849	-24 587	-475 676	-24 586
Årets resultat	-842 441	-842 441	475 676	-475 676
S:a ansamlad förlust	-1 367 290	-867 028	0	-500 262
S:a eget kapital	54 046 883	-842 441	0	54 889 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-842 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-500 262
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 587
summa balanserat resultat	-1 367 290

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 367 290
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	800 756	812 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 456	769 602
Summa rörelseintäkter		939 211	1 581 769

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-656 871	-222 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 471	-845 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-818 270	-818 270
Summa rörelsekostnader		-1 615 612	-1 885 754

RÖRELSERESULTAT

-676 400 **-303 986**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-166 097	-171 690
Summa finansiella poster	-166 041	-171 690

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-842 441 **-475 676**

ÅRETS RESULTAT

-842 441 **-475 676**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	66 803 460	67 621 730
Summa materiella anläggningstillgångar	66 803 460	67 621 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	66 803 460	67 621 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	45 131	11 736
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	432 747	504 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	22 739
Summa kortfristiga fordringar	477 878	538 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	477 878	538 619
SUMMA TILLGÅNGAR	67 281 338	68 160 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 365 000	55 365 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	49 173	24 586
Summa bundet eget kapital		55 414 173	55 389 586
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-524 849	-24 586
Årets resultat		-842 441	-475 676
Summa ansamlad förlust		-1 367 290	-500 262
SUMMA EGET KAPITAL		54 046 883	54 889 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 876 732	13 009 488
Summa långfristiga skulder		12 876 732	13 009 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	132 756	132 756
Leverantörsskulder		75 588	46 088
Skatteskulder		91 804	0
Övriga skulder		11 438	37 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	46 137	44 765
Summa kortfristiga skulder		357 723	261 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 281 338	68 160 349

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
Stomme och grund	75 år	75 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	560 373	560 373
Hyror lokaler momspliktiga	220 004	230 175
Hyror parkering moms	15 600	21 600
Överlåtelse/pantsättning	4 760	0
Öresutjämning	19	19
	800 756	812 167

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	19 937	0
	Fakturerade kostnader moms	11 780	767 388
	Försäkringsersättning	97 876	
	Återbäring försäkringsbolag	2 246	2 214
	Övriga intäkter	6 617	0
		138 456	769 602

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 673	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 114	722
	Städning entreprenad	37 780	27 905
	Myndighetstillsyn	9 022	0
	Gemensamma utrymmen	13 588	0
	Garage/parkering	5 866	36 025
	Gård	13 251	0
	Förbrukningsmateriel	0	938
		131 294	65 589
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 598	5 340
	Tvättstuga	0	7 500
	Entré/trapphus	5 077	0
	Lås	242	3 990
	VVS	49 794	0
	Ventilation	2 060	0
	Elinstallationer	3 063	525
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 085	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 143	4 944
	Vattenskada	45 537	0
		120 597	22 299
	Taxebundna kostnader		
	El	8 963	66 124
	Värme	105 688	0
	Vatten	10 203	12 889
	Sophämtning/renhållning	41 186	19 493
		166 039	98 506
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 454	22 460
	Samfällighetsavgift	0	12 625
	Kabel-TV	1 696	815
	Bredband	585	0
		50 735	35 900
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 206	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	611 239	222 295

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	11 751	1 738
	Inkassering avgift/hyra	926	1 800
	Hyresförluster	0	758 003
	Föreningskostnader	36 211	38 225
	Fritids- och trivselkostnader	5 754	0
	Förvaltningsarvode	42 800	41 775
	Administration	3 639	3 649
	Konsultarvode	39 389	0
		140 471	845 190

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	187 931	187 931
	Yttertak K3	35 431	35 431
	Fasader/balkonger K3	63 649	63 649
	Fönster/dörrar och portar K3	58 345	58 345
	Stomkomplettering förening K3	67 893	67 893
	Stomkomplettering medlem K3	127 298	127 298
	Stamledningar VA K3	42 433	42 433
	Värmesystem K3	59 406	59 406
	Luftbehandlingssystem K3	70 651	70 651
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	67 893	67 893
	Utemiljö allmänt K3	37 341	37 341
		818 270	818 270

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 440 000	68 440 000
	Utgående anskaffningsvärde	68 440 000	68 440 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-818 270	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-818 270	-818 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 636 540	-818 270
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 803 460	67 621 730
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 007 200	26 007 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 371 000	12 951 000
	Taxeringsvärde mark	8 020 000	8 020 000
		16 391 000	20 971 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 400 000	19 266 000
	Lokaler	1 991 000	1 705 000
		16 391 000	20 971 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 122	0
	Klientmedel hos SBC	167 569	504 144
	Räntekonto hos SBC	245 056	0
		432 747	504 144

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	22 739
	Hyra januari Bostadsbolaget	0	0
		0	22 739

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	24 586	0
	Reservering enligt stadgar	24 587	24 586
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	49 173	24 586

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,578 %	4 336 496	4 380 748	Rörligt
	Swedbank	1,060 %	4 336 496	4 380 748	2024-12-20
	Swedbank	1,420 %	4 336 496	4 380 748	2024-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		13 009 488	13 142 244	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 756	-132 756	
			12 876 732	13 009 488	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 345 708 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 275 000	13 275 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	973	1 342
	Avgifter och hyror	45 164	43 423
		46 137	44 765

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2022 inleds jobbet från vår 2-årssyn med åtgärder från kommentarer och brister från senaste besiktningen, detta ska vara klart innan mars börjat.

Föreningen tittar också på att byta ut gamla gjutjärnsavloppet till avlopp i plast beläget i källarens tak istället.

Inför 2022 kommer det sättas upp fågelskrämmor och ett skydd för att minska fåglarna på taket.

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

Petter Källqvist
Ordförande

Chatrin Karlsson
Ledamot

Emil Nilsson
Ledamot

Susanne Svensson
Ledamot

Christian Bo Wederbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMMENDÖRSHUSET 769636-3527 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 13:56:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Petter Källqvist

Datum

Petter Källqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 13:51:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHATRIN KARLSSON

Datum

Chatrin Karlsson

198906264828

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 14:07:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Emil Nilsson

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 13:57:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE SVENSSON

Datum

Susanne Svensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 13:57:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN WEDERBRAND

Datum

Christian Bo Wederbrand

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 14:09:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KONSTANTIN BELOGORCEV

Datum

Konstantin Belogorcev

Leveranskanal: E-post