

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prisma

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 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-22 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

Bengt Forsman	Ordförande
Agneta Andersson	Ledamot
Eive Andersson	Ledamot
Per-Olof Carlsson	Ledamot
Yvonne Gabrielson	Ledamot
Åke Gidlund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Andersson, Per-Olof Carlsson och Yvonne Gabrielson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Sävås	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------	------------------	--------------------

Valberedning

Kristina Andersson
Abraham Casut
Philip Sundling

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 133:12	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2012 och 2013 och består av 2 flerbostadshus.

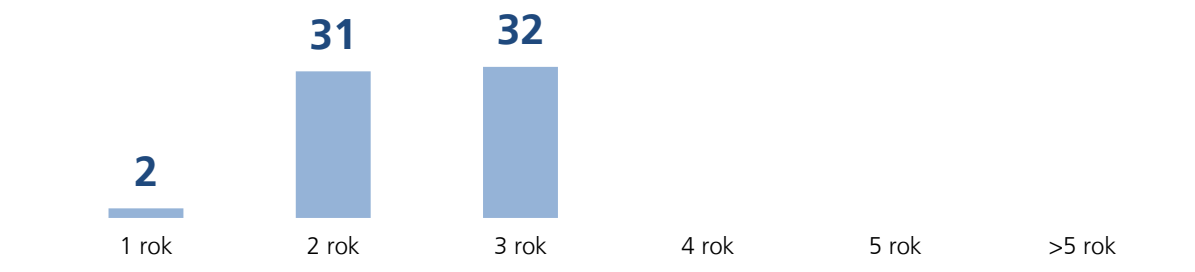
Fastigheternas värdeår är 2012 respektive 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 551 m², varav 4 651 m² utgör lägenhetsyta och 900 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Mangelrum
Snickarverkstad
Gästlägenhet
Takterasser
Cykelrum

Kommentar

En i varje hus
Ett i varje hus och två i "längan"

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Hissar	Kone
Garageport	Kone
Säkerhet	Securitas
Jour	SBC/ Låsinväst
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städ	SBC
Parkeringsbevakning	Securitas
Luftrening Miljörum	Matseco
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	SBC
Elhandelsavtal	Göteborg Energi
Tv / bredband	Com Hem. Sappa f.o.m. 211101
Ventilation	GK
Nödbelysning	Effekta
Driftundercentraler	KTC

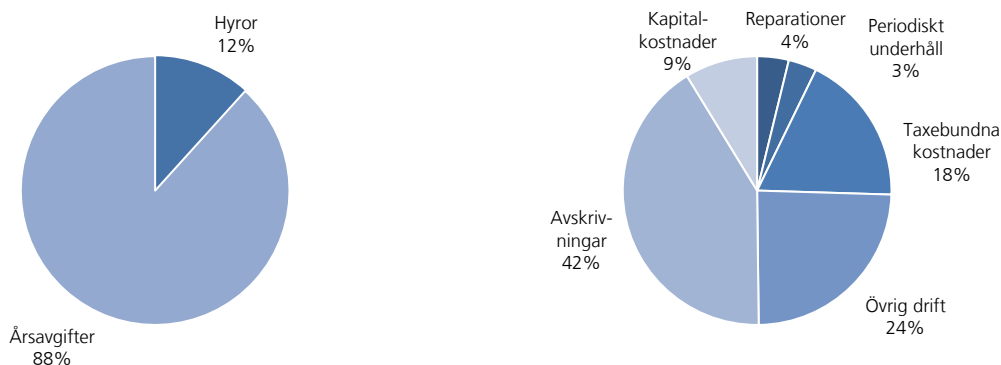
Föreningens ekonomi

Utöver ordinarie amortering, 400 000:-, har en extra amortering gjorts med 1 000 000:- .

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 814 413	1 288 711
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 972 075	2 992 665
Finansiella intäkter	341	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 068
Ökning av kortfristiga skulder	33 466	0
	3 005 882	3 009 733
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 481 143	1 300 406
Finansiella kostnader	252 650	268 525
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	83 800
Ökning av kortfristiga fordringar	52 094	0
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 300
	3 185 887	2 484 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 634 408	1 814 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-180 006	525 703

*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.

Bostadslägenheterna är skattebefriade i 15 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots rådande coronapandemi har verksamheten i föreningen i stort sett kunnat genomföras utan hinder. Dock blev det ingen Fixardag under våren just på grund av pandemin. Däremot genomfördes en under hösten med ca 30 deltagare. Stort tack till alla som på olika sätt ställer upp och hjälper till, vilket ökar trivseln och gemenskapen samt sparar pengar åt föreningen.

Styrelsen har som regel att välkomna nya medlemmar vid ett informationsmöte. Pandemin har tyvärr gjort att vissa välkomstmöten inte kunnat genomföras.

En extrastämma beslutade om nya stadgar som började gälla 2021-09-24.

Styrelsen har haft tio stycken protokollförda styrelsemöten.

Utöver ordinarie amortering med 400.000:- av föreningens lån har vi kunnat göra en extra amortering med 1 miljon kronor. Totalt 1,4 mkr.

Ny leverantör av TV, bredband, och telefoni. Övergången från ComHem till Sappa genomfördes den 1 november.

Under året har inget planerat underhåll genomförts, endast s.k. löpande underhåll.

Viktiga händelser under 2021 i punktform

- Brytskydd till förrådsdörrar i källargångarna samt till cykelrum utvändigt i 22 och 24.
- Nya knapptabblår i hisskorgarna.
- Led-lysrör monterade i källarkorridor hus 22.
- Årsstämman genomfördes med poströstning
- Garagestädning, en gång.
- Container för skrymmande avfall samt elektronik, två ggr under året.
- Dörrar till cykelrum och miljörum m.fl. målats utvändigt.
- Nya stadgar
- Väggar målade i källarkorridor 22.
- Målning golv i miljörummet samt nya skyltar monterade.
- OVK kontroll genomförd. Anläggningen godkänd.
- Fixardag i oktober genomförd med ca 30 deltagare.
- Filmning av avloppsstammar i hus 24 genomförd utan anmärkning.
- Glöggmingel i tält på uteplatsen, ca 40 deltagare.
- Ronderingar avseende ordning och reda har genomförts 14 ggr under året.
- Nytt avtal 1 november angående TV/bredband/telefoni. Sappa ny leverantör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	563	561	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	5
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 644	4 945	5 117	5 418
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	46	37	36	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	48	89	92
Soliditet (%)	85	84	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	220	23	-136
Nettoomsättning (tkr)	2 968	2 966	2 955	2 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 651 m² bostäder och 900 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	108 706 000	0	0	108 706 000
Upplåtelseavgifter	15 310 000	0	0	15 310 000
Fond för yttre underhåll	4 150 695	548 000	0	3 602 695
S:a bundet eget kapital	128 166 695	548 000	0	127 618 695
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 169 155	-548 000	219 912	-3 841 067
Årets resultat	29 212	29 212	-219 912	219 911
S:a ansamlad förlust	-4 139 943	-518 788	0	-3 621 155
S:a eget kapital	124 026 751	29 212	0	123 997 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 212
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 621 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-548 000
summa balanserat resultat	-4 139 943

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

100 665
-4 039 278

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 968 387	2 965 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 688	26 991
Summa rörelseintäkter		2 972 075	2 992 665
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 277 213	-1 087 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 904	-167 023
Personalkostnader	Not 6	-45 026	-45 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 209 410	-1 203 823
Summa rörelsekostnader		-2 690 553	-2 504 229
RÖRELSERESULTAT		281 522	488 436
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		341	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 650	-268 525
Summa finansiella poster		-252 310	-268 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 212	219 911
ÅRETS RESULTAT		29 212	219 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	144 222 008	145 386 414
Inventarier	Not 9	134 175	179 179
Summa materiella anläggningstillgångar		144 356 183	145 565 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 356 183	145 565 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 554 594	1 720 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 485	12 636
Summa kortfristiga fordringar		1 605 079	1 732 991
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		103 776	103 776
Summa kassa och bank		103 776	103 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 708 855	1 836 766
SUMMA TILLGÅNGAR		146 065 037	147 402 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 016 000	124 016 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 150 695	3 602 695
Summa bundet eget kapital		128 166 695	127 618 695
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 169 155	-3 841 067
Årets resultat		29 212	219 911
Summa ansamlad förlust		-4 139 943	-3 621 155
SUMMA EGET KAPITAL		124 026 751	123 997 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 000 000	22 600 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	22 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 600 000	400 000
Leverantörsskulder		101 381	88 701
Skatteskulder		47 420	47 420
Övriga skulder		5 021	5 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 464	263 678
Summa kortfristiga skulder		13 038 286	804 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 065 037	147 402 360

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
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 608 806	2 615 490
Årsavgifter - garage	0	2 100
Hyror parkering	900	150
Hyror garage	344 900	346 200
Gästlägenhet	13 850	1 800
Öresutjämning	-69	-66
	2 968 387	2 965 674

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 688	26 991
	3 688	26 991

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 812	93 752
	Fastighetsskötsel beställning	12 046	3 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 474	18 916
	Städning entreprenad	62 343	56 287
	Städning enligt beställning	12 931	44 550
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 900	0
	Hissbesiktning	5 465	0
	Bevakning	30 363	27 863
	Gemensamma utrymmen	6 469	1 383
	Gård	14 538	27 842
	Serviceavtal	93 946	120 676
	Förbrukningsmateriel	16 377	8 413
	Störningsjour och larm	0	6 029
		406 664	408 761
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 613
	Entré/trapphus	0	12 224
	Lås	15 654	19 315
	Ventilation	28 974	28 256
	Elinstallationer	35 325	20 295
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 688	2 790
	Hiss	21 500	20 870
	Mark/gård/utemiljö	0	20 390
	Skador/klotter/skadegörelse	1 650	0
	Övrigt	1 334	0
		113 125	125 753
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	24 390	0
	Källare	76 275	0
		100 665	0
	Taxebundna kostnader		
	El	92 791	90 092
	Värme	253 627	204 146
	Vatten	115 616	108 916
	Sophämtning/renhållning	71 669	60 567
	Grovsopor	0	4 199
		533 703	467 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 664	36 703
	Kabel-TV	55 232	31 249
	Bredband	5 451	5 909
		99 347	73 861
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 710	11 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 277 213	1 087 505

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 814	1 531
	Medlemsinformation	16 240	6 044
	Tele- och datakommunikation	7 996	7 228
	Inkassering avgift/hyra	3 037	1 350
	Övriga förluster	0	9 048
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	18 759
	Föreningskostnader	0	5 457
	Styrelseomkostnader	3 602	5 150
	Fritids- och trivselkostnader	6 741	427
	Förvaltningsarvode	77 732	76 112
	Administration	8 024	18 746
	Konsultarvode	9 718	8 562
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
	Övriga driftskostnader	0	2 169
		158 904	167 023
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	38 978	40 000
	Kostnadsersättningar	194	89
	Sociala kostnader	5 854	5 789
		45 026	45 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 164 406	1 164 406
	Inventarier	45 004	39 418
		1 209 410	1 203 823

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 661 315	153 661 315
	Utgående anskaffningsvärde	153 661 315	153 661 315
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 274 901	-7 110 495
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 164 406	-1 164 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 439 307	-8 274 901
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 222 008	145 386 414
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 371 000	82 371 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		119 371 000	119 371 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	2 371 000	2 371 000
		119 371 000	119 371 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	366 244	282 444
	Nyanskaffningar	0	83 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	366 244	366 244
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-187 065	-147 647
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 004	-39 417
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 069	-187 064
	Redovisat restvärde vid årets slut	134 175	179 180
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 962	9 708
	Klientmedel hos SBC	480 291	1 710 638
	Räntekonto hos SBC	1 050 341	0
		1 554 594	1 720 346
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	13 014	12 636
	Bredband	37 471	0
		50 485	12 636

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 602 695	3 054 695
	Reservering enligt stadgar	548 000	548 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 150 695	3 602 695

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,755 %	4 100 000	5 500 000	Rörlig
	Swedbank	1,340 %	8 500 000	8 500 000	2022-11-25
	Swedbank	1,100 %	9 000 000	9 000 000	2026-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		21 600 000	23 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 600 000	-400 000	
			9 000 000	22 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 600 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	23 651	24 714
	Avgifter och hyror	260 813	238 964
		284 464	263 678

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Led-lysrör monterade i källarkorridor hus 24.

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

Bengt Forsman
Ordförande

Agneta Andersson
Ledamot

Sven Eive Andersson
Ledamot

Per-Olof Carlsson
Ledamot

Yvonne Gabrielson
Ledamot

Åke Gidlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Frejs Revisorer AB

Pontus Sävås
Auktoriserad revisor