

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen A7 i Visby
769633-0997

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen A7 i Visby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 fysiska och juridiska personer som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och stadgarna registrerades 2017-09-14

Fastigheten Visby Rekylen 34, Gotlands län, Fältgatan 71 A-F, 621 38 Visby är inte överförd från MHK Fastighets AB till bostadsrättsföreningen A7 i Visby.

Fastighetsuppgifter

Total tomtyta	936,0 m ²
Total bostadsyta	777,6 m ²
Total övrig yta	6,0 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsuppgifter

Föreningen upplåter 24 lägenheter fördelade på 3 byggnader.

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² i markplan

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 2

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 3

Förvaltningsavtal

Tjänst

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Hissar

Fjärrvärme

Lån

Vatten

Sophantering

Leverantör

Ludvig & Co (från och med 2021-05-01)

Villén Ekonomi AB (till och med 2021-06-30)

Kåcu AB

Arriba Byggnads AB

Hiss & Elservice AB

GEAB

Handelsbanken

Region Gotland

Region Gotland

Urbaser

Ragn Sells

Underhållsplan

Enligt stadgarna §19

"Styrelsen ska upprätthålla 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

Föreningens hus är nyuppförda och inget underhållsbehov har funnits under året.

Planerat underhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Styrelse

Anne von Corswant	Ordförande
Per-Anders Carlsson	Ledamot
Uno von Corswant	Ledamot (utträde 2022-03-07)
Mats Nilsson	Suppleant
Kenneth Österberg	Suppleant

Valberedning

Terje Larsson och Henrik Burgesäter

Firmateckning

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två förvaltningsavtal har ersatts. Fastighetsskötseln har övergått till Arriba Byggnads AB och ekonomisk förvaltning till Ludvig & Co Visby. Region Gotland har överlåtit hämtningen av kompost och brännbart till Urbaser AB.

Visby Lås & Nyckeltjänst har för Per Möllerfors räkning bytt låsen i nyckelboxarna som står i trapphuset. Styrelsen har nu fått möjlighet att hantera larm om batterierna tar slut. Visby Lås & Nyckeltjänst har för Per Möllerfors räkning gjort en helt ny programmering av kodlåset på ytterdörren in till trapphuset. Styrelsen har nu fått möjlighet att programmera kodlåset.

Trapphuset har fått ny dörrkod, och Svensk Hemleverans har egen kod som är begränsad till vardagar.

Geab har ändrat bredbands id för lägenheterna på markplanet.

Den av PMG beställda ”second opinion” om loftgångarna, omfattade inte alls de överenskomna punkterna och var därmed en stor besvikelse.

Underhållsplanen kan inte färdigställas helt eftersom information om underhåll och livslängd för loftgångarna fortfarande saknas.

Två i styrelsen och en från Pe Teknik & Arkitektur gjorde viss inspektion av loftgångarna tillsammans med Johnny Ruthström den 28/11. Några minoritskivor togs ner och även Fältgatan 53 besökte. Under testytan på Fältgatan 71 konstaterades fukt och minoritskivor på 53:an var missfärgade.

I december hade ännu ingen information om hur Ruthström & Larsson planerar åtgärda garantijobbet av loftgångarna kommit.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar

Under året har en medlem avgått

Under året har två medlemmar tillkommit

Vid årets slut hade föreningen 34 medlemmar

Under året har en överlåtelse gjorts.

Årsavgiften för 2021 var 790 kronor per m².

Föreningen har beslutat att höja månadsavgiften från 1 januari 2022 med 167 kronor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	614	557	528	301
Resultat efter finansiella poster	-27	702	-265	-150
Soliditet (%)	82,7	82,8	82,4	82,3

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 579 000	79 312	-477 428	702 285	36 883 169
Korrigerering av insatskapital	149 000				149 000
Avsättning underhållsfond		31 212			31 212
Disposition av föregående års resultat:			671 073	-702 285	-31 212
Årets resultat				-26 952	-26 952
Belopp vid årets utgång	36 728 000	110 524	193 645	-26 952	37 005 217

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	193 645
årets förlust	-26 952
	166 693

disponeras så att	
avsättning yttre underhållsfond	31 212
i ny räkning överföres	135 481
	166 693

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2, 3	614 304	556 704
Övriga rörelseintäkter		49 060	50 880
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		663 364	607 584
Rörelsekostnader	4, 5, 6, 7, 8		
Handelsvaror		-351 083	-287 588
Övriga externa kostnader		-218 354	-78 924
Personalkostnader		-11 656	-11 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	584 573
Summa rörelsekostnader		-581 093	206 405
Rörelseresultat		82 271	813 989
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 223	-111 704
Summa finansiella poster		-109 223	-111 704
Resultat efter finansiella poster		-26 952	702 285
Resultat före skatt		-26 952	702 285
Årets resultat		-26 952	702 285

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14 383 773

14 383 773

Summa finansiella anläggningstillgångar

14 383 773

14 383 773

Summa anläggningstillgångar

14 383 773

14 383 773

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

167

0

Övriga fordringar

30 080 177

29 921 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 751

5 211

Summa kortfristiga fordringar

30 086 095

29 926 438

Kassa och bank

Kassa och bank

250 204

236 344

Summa kassa och bank

250 204

236 344

Summa omsättningstillgångar

30 336 299

30 162 782

SUMMA TILLGÅNGAR

44 720 072

44 546 555

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		36 728 000	36 579 000
Fond för yttre underhåll		110 524	79 312
Summa bundet eget kapital		36 838 524	36 658 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		193 645	-477 428
Årets resultat		-26 952	702 285
Summa fritt eget kapital		166 693	224 857
Summa eget kapital		37 005 217	36 883 169
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 426 080	7 503 840
Summa långfristiga skulder		7 426 080	7 503 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 760	77 760
Leverantörsskulder		125 506	1 966
Övriga skulder		4 656	4 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 853	75 164
Summa kortfristiga skulder		288 775	159 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 720 072	44 546 555

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-26 952

702 285

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

149 000

-584 573

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

122 048

117 712

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-167

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-159 490

-29 908 694

Förändring av leverantörsskulder

123 540

-1 416

Förändring av kortfristiga skulder

5 689

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

91 620

-29 792 398

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

15 537 454

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

14 383 773

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

29 921 227

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-77 760

-77 760

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-77 760

-77 760

Årets kassaflöde

13 860

51 069

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

236 344

185 275

Likvida medel vid årets slut

250 204

236 344

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 enligt lägsta värdets princip.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Uppdelning nettoomsättning		
Årsavgifter	-614 304	-556 704
	-614 304	-556 704

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Uppdelning övriga rörelseintäkter		
Uthyrning P-plats, övriga intäkter	-48 060	-42 660
Övriga intäkter	-1 000	-8 220
	-49 060	-50 880

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	89 685	59 216
El	14 785	12 533
Fjärrvärme	83 478	76 608
Vatten	109 292	91 597
Sophantering	36 891	30 975
Fastighetsförsäkring	16 952	16 659
	351 083	287 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administration	55 109	38 400
Advokatkostnader	147 925	0
Bankkostnader	2 300	2 253
Reparation och underhåll fastighet	6 666	0
Övriga externa kostnader	6 354	38 271
	218 354	78 924

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	1 656	1 656
	11 656	11 656

Not 7 Avskrivningar

Beloppet 2020 avser korrigering av felaktiga avskrivningar från tidigare år.

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	0	-584 573
	0	-584 573

Not 8 Finalsliella intäkter och kostnader

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	109 223	111 704
	109 223	111 704

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 115 040	7 192 800
	7 115 040	7 192 800

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Visby 2022- -

Anne Von Corswant
Ordförande

Per-Anders Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-02

Jan Löfdal
Revisor