

Årsredovisning
för
Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2
757200-7727

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9
Underskrifter	10



Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 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

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2, 757200-7727 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 16:1 på Eklandagatan 41-43 i centrala Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten byggdes år 1934-1935 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar ovan gatuplan.

Föreningen äger både fastighet och mark.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt, 1 hyreslägenhet samt 3 lokaler. Av lägenheterna är 27 ensrumslägenheter, 7 tvårumslägenheter och 13 tretrumslägenheter.

På senare tid har ett omfattande underhåll gjorts på fastigheten. samtliga rörstammar är bytta. Taket är bytt.

Föreningen har källsortering av soporna.

Två gånger årligen anordnas städdagar då medlemmarna hjälps åt att rensa och städa i fastighet och trädgård.

2021 har alla plåttak och plåtdetaljer på taken målats om, gästlägenheten har uppgraderats med nya möbler, de original fönster som sitter i källaren har varit på fabrik och renoverats med nya kulturglas och färg, även dörrarna från trapphusen har renoverats med nya glas och målning. Entrépartierna in till samtliga trapphus har renoverats och lackats. Torkmaskinen i torkrummet har bytts ut till en ny då den gamla gick sönder.

2020 Under första delen av året omförhandlades delar av föreningens lån för att sänka räntekostnaderna, samt att hyrorna temporärt sänktes för lokalerna på grund av Covid-19.

Pergolan på den gemensamma grillplatsen har renoverats och målats under våren och under året färdigställdes även OVK och en ny Energideklaration gjordes för fastigheten. Dörren till källaren och belysningsarmaturer i kiosken och A-uppgången byttes under slutet av året.

2019 byttes en central ventilationsfläkt för att minska ljudet för boende högst upp i huset. Föreningens stadgar uppdaterades för att stämma överens med rådande lagar och regler. Det påbörjades även ett arbete med att se över samt täta alla fönster och balkongdörrar i lägenheterna.

2018 bytte vi plåtar runt takfönstren, målade skorstenen och installerade en gångstege längs taket. Vi satte upp nya fasadlampor och installerade vämeelement på uteplatsen. I tvättstugan installerades det

✓

ytterligare en tvättmaskin och torktumlare. Samtidigt byttes den gamla torktumlares ut mot en ny.

2017 installerades ett ljudsystem på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken har fått nya markiser och ny skylt mot höjd hyra. Även pizzerian har fått ett nytt fläktsystem och spjäll som också den finansierats med höjd hyra.

2016 installerades ett staket längs trappan till gillplatsen, fasaden på framsidan har putsats, tujor har planterats längs den norra tomtgränsen, takstegar kring skorstenarna har monterats och ett nytt ventilationssystem till pizzerian har installerats.

2015 Byttes pumpen till värmesystemet och tiduret till tvättstugan. Vidare installerades en Apple TV i gästrummet.

2014 Byggs mangelrummet om till ett gästrum för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar när gäster kommer på besök. Vidare gjordes en omfattande renovering av trädgården med nya murar, utjämning av markytan, ny plattläggning, ny grillplats och grindar vid gatan för att förhindra obehöriga att komma in i trädgården.

2013 renoverades ytterdörrarna och trapphuset polerades upp. Vidare har fler torkfläktar installerats i torkrummet och kortat ned torktiden.

2012 målades balkongerna, ljudisolering sattes in i festlokalen, tvättstugan fick ny bänk i rostfritt stål samt en slang att spola golvet med och 100 Mbs bredband installerades i samtliga lägenheter och lokaler mot en avgiftshöjning på 100 SEK. Vidare omkonfigurerades två tvårumslägenheter till en etta och en trea.

En gemensam samlingslokal byggdes i en av källarlokalerna under 2011.

Under 2010 förbättrades grillplatsen med spaljéväggar, vatten och el. En justering av värmesystemet samt byte av ventilerna i samtliga lägenheter genomfördes. Golvet i en av föreningens affärslokaler byttes ut mot klinkers och höjde lokalens värde.

Under 2009 har samtliga elstammar samt el i gemensamma utrymmen bytts ut. Lägenheterna har fått nya gruppcentraler och elmätare. Föreningens medlemmar handlar numera sin el via ett för föreningen gemensamt elabonnemang. Varje medlem debiteras separat för sin faktiska förbrukning. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för att få en god överblick över kommande underhållsbehov. Föreningens lägenheter har under 2009 fått nya lägenhetsnummer enligt den nationella standard som börjat gälla under samma år.

Under 2008 renoverades fastighetens ventilationssystem. Förutom att en ny fläkt installerats, har ventilationskanalerna rensats och lägenheternas tillförsel av friskluft säkerstälts. En godkänd OVK-besiktning utfördes när renoveringen var avslutad.

Fastigheten energideklarerades 2009.

Under 2005 renoverades fasaden och målades balkongerna. En grillplats byggdes i trädgården.

Under 2004 renoverades trapphuset och samtliga lägenhetsdörrar byttes till nya säkerhetsdörrar.

Tvättstugan renoverades under 2003.

Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 779	1 682	1 716	1 662
Resultat efter avskrivningar	-209	-64	18	-3
Resultat efter finansiella poster	-279	-145	-65	-72
Balansomslutning	8 938	9 232	9 359	9 880
Soliditet (%)	14,9	17,4	18,7	18,4

Förändring av eget kapital

	Medlemsins. Reservfond	Uppskriv fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång medlemsinsatser	55 885	255 339	216 513	1 089 352	-145 046	1 472 043
Belopp vid årets ingång reservfond	134 233					134 233
Uppskrivningsfond, upplösning		-106 044		106 044		0
Disposition av föregående års resultat:				-145 046	145 046	0
Avsättning yttre underhållsf.			216 513	-216 513		0
Årets resultat					-278 836	-278 836
Belopp vid årets utgång	190 118	149 295	433 026	833 837	-278 836	1 327 440

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 266 862
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 513
årets förlust	-278 836
	771 513
disponeras så att i ny räkning överföres	771 513
	771 513

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 779 295	1 681 572
Övriga rörelseintäkter		50 640	672
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 829 935	1 682 244
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 577 013	-1 307 348
Personalkostnader	3	-118 278	-111 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 448	-326 993
Summa rörelsekostnader		-2 038 739	-1 746 042
Rörelseresultat		-208 804	-63 798
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 032	-81 248
Summa finansiella poster		-70 032	-81 248
Resultat efter finansiella poster		-278 836	-145 046
Resultat före skatt		-278 836	-145 046
Årets resultat		-278 836	-145 046



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 737 940	6 716 792
Inventarier, verktyg och installationer	5, 6	627 967	663 501
Summa materiella anläggningstillgångar		7 365 907	7 380 293
Summa anläggningstillgångar		7 365 907	7 380 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 815	180 133
Övriga fordringar		8 867	8 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 802	143 692
Summa kortfristiga fordringar		333 484	332 692
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 238 671	1 518 723
Summa kassa och bank		1 238 671	1 518 723
Summa omsättningstillgångar		1 572 155	1 851 415
SUMMA TILLGÅNGAR		8 938 062	9 231 708

A

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 885	55 885
Uppskrivningsfond	149 295	255 339
Reservfond	134 233	134 233
Fond för yttre underhåll	433 026	216 513
Summa bundet eget kapital	772 439	661 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	833 836	1 089 351
Årets resultat	-278 836	-145 046
Summa fritt eget kapital	555 000	944 305
Summa eget kapital	1 327 439	1 606 275

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 570 000	6 570 000
Summa långfristiga skulder	6 570 000	6 570 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	56 742	123 729
Skatteskulder	4 230	2 790
Övriga skulder	55 278	52 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 373	876 709
Summa kortfristiga skulder	1 040 623	1 055 433

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 938 062

9 231 708

G

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Installationer	2,5%
Installation värmereglering	5%
Maskiner och inventarier	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

5

Not 2 Sammanslagning av poster i resultaträkningen

	2021	2020
Redovisningstjänster	86 072	59 555
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Vatten och avlopp	109 328	85 002
Bränsle/Fjärrvärme	366 135	274 508
Elavgifter	197 398	134 134
Renhållning och städning	164 762	142 646
Reparation och underhåll av fastighet	314 554	277 184
Fastighetsförsäkringspremier	30 588	29 907
Övriga fastighetskostnader	201 684	199 360
Fastighetsskatt	87 742	86 302
	1 577 013	1 307 348

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Föreningen har inga anställda		

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 188 216	10 188 216
Inköp	329 062	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 517 278	10 188 216
Ingående avskrivningar	-3 471 424	-3 179 963
Årets avskrivningar	-307 914	-291 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 779 338	-3 471 424
Utgående redovisat värde	6 737 940	6 716 792

Not 5 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 763	176 763
Försäljningar/utrangeringar	-25 920	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 843	176 763
Ingående avskrivningar	-106 847	-97 923
Försäljningar/utrangeringar	25 920	
Årets avskrivningar	-8 926	-8 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 853	-106 847
Utgående redovisat värde	60 990	69 916

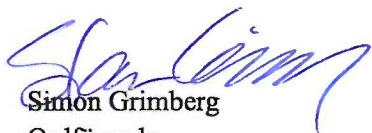
Not 6 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	895 564	895 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 564	895 564
Ingående avskrivningar	-301 978	-275 370
Årets avskrivningar	-26 608	-26 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 586	-301 978
Utgående redovisat värde	566 978	593 586

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	7 370 000	7 370 000

Göteborg 2022-05-02



Simon Grimberg
Ordförande



Fredrik Månsson



Andrea Mikkelsen



Nina Mujdzic



Lucas Guimarães Gebrim

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Berglund Emil
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2

Org.nr 757200-7727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

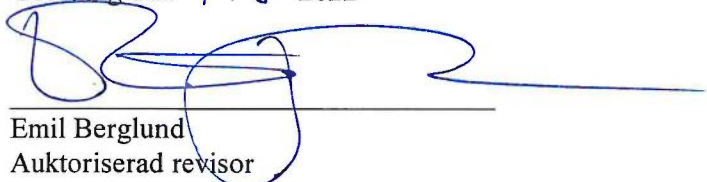
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4 / 5 2022


Emil Berglund
Auktoriserad revisor