



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Bäckegatan 25-31



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bäckegatan 25-31

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2000-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-13 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 Göteborg Stigberget 24:4. Föreningens andel är 41 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme och varmvatten.

#### Styrelsen

Olof Gardell	Ordförande
Fabian Bengtsson	Vice ordförande
Gisela Brändén	Sekreterare
Jonatan Wernsten	Kassör
Sebastian Wessman	Fastighetsansvarig
Axel Sondén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Leif Inganäs	Ordinarie Intern	-
Karl-Oskar Argani Olsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Sofia Gardell  
Anna Johansson  
Glenn Sjöo

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 25:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 2 flerbostadshus.

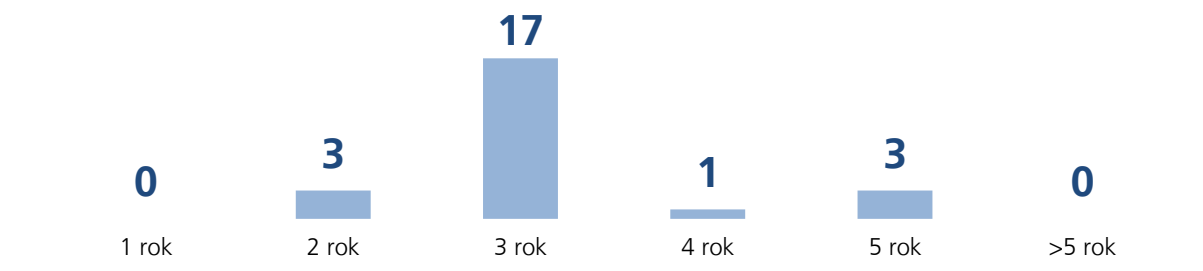
Värdeåret är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 857 m<sup>2</sup>, varav 1 857 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationssystem -frånluft	2020 - 2021	Nya ventilationskanaler och fläktar på taket samt ljuddämpning / pågående arbete
Byte av förrådsk	2017	
Byggnation av Balkonger	2015 - 2016	
Staket mot gatan mittgården renoveras	2014	
Installation av brandvarnare och brandsläckare i samtliga trapphus och tvättstugor	2013	
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2013	
lordningställande av befintliga cykelförråd	2013	
Upprättande av grönsaksodling med pallkragar för brf-innehavare	2013	
Ventilationssystem - tillufts ventiler	2013	
Uppförande av källarförråd	2012	
Nya staket och grindar	2012	
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012	
Försäljning av vindsyta uppgång 29A-31B	2012	
Rensning av ventilationskanaler	2012	
Färdigställande av vindsbyggnation i det övre huset	2012 - 2013	
Byte av låssystem till allmänna utrymmen	2012	
lordningställande av fönster vid entréer	2012	
Försäljning av källaryta uppgång 31A	2012	
Renovering av fönster som vetter mot gården samt uppgradering till värmeisolerat fönsterglas	2011	
Byte av entrédörrar	2011	
Byte av låssystem till entrédörrar	2011	
Renovering av sockel och fasad	2010	
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på norrgavlar	2010	
Renovering av fönster som vetter mot Bäckegatan samt uppgradering till ljud och värmeisolerat fönsterglas	2010	
Dränering	2009	
Gårdsrenovering	2009	
Renovering av tvättstugor	2005	
Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad på södergavlar	2005	
Renovering av trapphus	2005	
Omläggning av tak	2003	
Värmeomläggning	2002	
Omputsning av fasad	1996	
Rörstambyte	1974	
Elstambyte	1974	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasad	2022	
Spolning och filmning av avloppsstam i bottenplattan	2022	
Stambyte	2023	Preliminär plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	Tele2
Bredband	Tele2

### Föreningens ekonomi

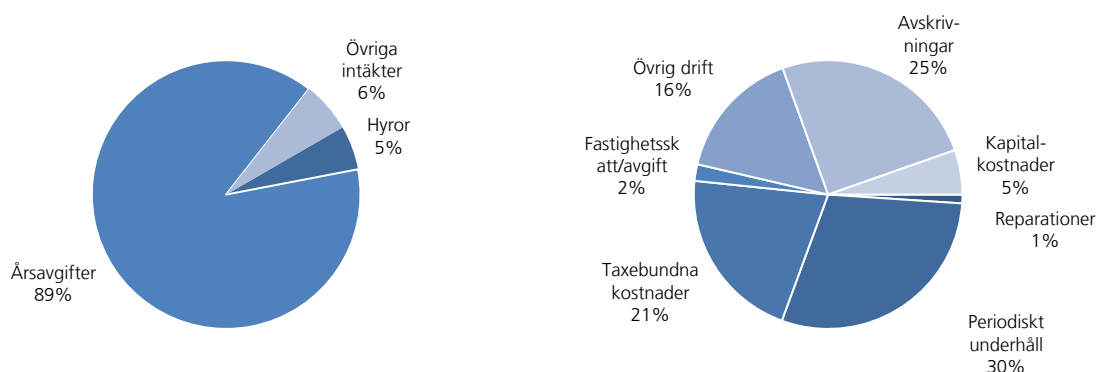
Bindningstiden för ett av föreningens lån föll ut under räkenskapsåret. Styrelsen beslutade att binda om det på en period av tre år.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 0,66 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 278 209</b>	<b>1 366 853</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 304 891	1 274 836
Finansiella intäkter	20	1 474
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 942
Ökning av långfristiga skulder	0	455 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	518 748
	<b>1 304 911</b>	<b>2 282 000</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 228 537	1 322 818
Finansiella kostnader	94 511	98 409
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	949 417
Ökning av kortfristiga fordringar	66	0
Minskning av långfristiga skulder	295 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	596 899	0
	<b>2 215 012</b>	<b>2 370 644</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>368 108</b>	<b>1 278 209</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-910 101</b>	<b>-88 644</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

Under våren 2021 slutfördes och besiktigades det ventilationsprojekt som startades under hösten 2020. Det innebär att båda husen nu har takfläktar istället för självdrag. En del mindre reparationer och åtgärder har utförts av Olofssons Bygg. Bland annat monterades galler på de ställen i muren där det finns avrinningshål för att försvåra för råttor att röra sig över gården. De stora träden på gården har beskurits av arborister, en insats som vi gör ungefär var tredje år. De gemensamma brandsläckarna i föreningen har besiktigats och bytts ut där det funnits behov. Styrelsen har under året arbetat mycket med en möjlig etagebyggnation i nedre huset.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	641	641	641
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 196	1 190	1 190	1 190
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 688	3 852	3 599	3 758
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	17	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	122	110	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	39	42	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	53	52	53
Soliditet (%)	68	66	69	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-461	-584	187	116
Nettoomsättning (tkr)	1 275	1 271	1 267	1 254

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 857 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	8 317 678	0	0	8 317 678
Upplåtelseavgifter	6 098 333	0	0	6 098 333
Kapitaltillskott	1 827 379	0	0	1 827 379
Fond för yttre underhåll	719 037	200 000	-688 146	1 207 183
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 962 427</b>	<b>200 000</b>	<b>-688 146</b>	<b>17 450 573</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 360 515	-200 000	1 272 359	-2 264 448
Årets resultat	-461 389	-461 389	-584 213	-584 213
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 821 904</b>	<b>-661 389</b>	<b>688 146</b>	<b>-2 848 661</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 140 523</b>	<b>-461 389</b>	<b>0</b>	<b>14 601 912</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 389
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 160 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 821 904</b>

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

522 709
<b>-2 299 195</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	1 275 013	1 271 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 878	3 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 304 891</b>	<b>1 274 836</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 105 456	-1 238 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 081	-84 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 252	-439 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 671 789</b>	<b>-1 762 114</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>-366 898</b>	<b>-487 278</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 511	-98 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 491</b>	<b>-96 935</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-461 389</b>	<b>-584 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-461 389</b>	<b>-584 213</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, 14	20 559 134	20 052 969
Pågående byggnation	Not 9	0	949 417
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 559 134</b>	<b>21 002 386</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 561 934</b>	<b>21 005 186</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	368 174	844 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 174</b>	<b>844 252</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	433 957
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>433 957</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>368 174</b>	<b>1 278 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 930 107</b>	<b>22 283 395</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		14 416 011	14 416 011
Kapitaltillskott		1 827 379	1 827 379
Fond för yttre underhåll	Not 12	719 037	1 207 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 962 427</b>	<b>17 450 573</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 360 515	-2 264 448
Årets resultat		-461 389	-584 213
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 821 904</b>	<b>-2 848 661</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 140 523</b>	<b>14 601 912</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 694 386	3 647 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 694 386</b>	<b>3 647 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 939 613	3 281 499
Leverantörsskulder		13 786	581 150
Skatteskulder		35 016	67 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	106 783	103 990
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 095 198</b>	<b>4 033 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 930 107</b>	<b>22 283 395</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 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
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkonger	40 år	40 år
Ventilation	20 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 156 112	1 152 309
Hyror bostäder	69 370	69 024
Kabel-TV intäkter	49 128	49 128
Avgift andrahandsuthyrning	405	600
Öresutjämning	-2	3
	<b>1 275 013</b>	<b>1 271 064</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 668	3 772
Övriga intäkter	26 210	0
	<b>29 878</b>	<b>3 772</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 075	0
	Snöröjning/sandning	10 648	4 445
	Städning enligt beställning	1 845	0
	Gård	494	1 028
	Serviceavtal	12 625	11 600
	Förbrukningsmateriel	482	2 618
	Brandskydd	4 145	0
		<b>69 314</b>	<b>19 691</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	15 000
	Tvättstuga	3 915	4 103
	Entré/trapphus	2 881	3 851
	Lås	1 386	2 431
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 853	374
	Tak	0	2 184
	Mark/gård/utemiljö	2 649	2 139
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 250
		<b>18 684</b>	<b>35 332</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	4 088	0
	Ventilation	426 876	688 146
	Fasad	91 745	0
		<b>522 709</b>	<b>688 146</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 528	31 204
	Värme	228 751	227 427
	Vatten	75 356	71 692
	Sophämtning/renhållning	25 380	27 161
	Grovsopor	0	15 339
		<b>371 015</b>	<b>372 823</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 203	37 025
	Kabel-TV	15 715	24 496
	Bredband	35 800	26 745
		<b>88 718</b>	<b>88 266</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 016</b>	<b>34 451</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 105 456</b>	<b>1 238 709</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 875	1 839
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 077	160
	Förvaltningsarvode	51 128	50 036
	Administration	3 008	1 250
	Konsultarvode	60 833	25 726
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		<b>123 081</b>	<b>84 109</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	122 285	122 285
	Förbättringar	320 968	317 012
		<b>443 252</b>	<b>439 296</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 660 430	24 660 430
	Nyanskaffningar	949 417	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 609 847</b>	<b>24 660 430</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 607 461	-4 168 164
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 252	-439 296
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 050 713</b>	<b>-4 607 461</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 559 134</b>	<b>20 052 969</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 173 851	3 173 851
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		<b>44 400 000</b>	<b>44 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
		<b>44 400 000</b>	<b>44 400 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	949 417
		<b>0</b>	<b>949 417</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	66	0
	Klientmedel hos SBC	368 108	844 252
		<b>368 174</b>	<b>844 252</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 207 183	1 007 183
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-688 146	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>719 037</b>	<b>1 207 183</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,200 %	1 462 500	1 477 500	2022-06-01
	Handelsbanken	1,100 %	1 477 113	1 477 113	2022-12-01
	Handelsbanken	1,160 %	1 700 000	1 700 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,470 %	1 244 386	1 524 386	2024-10-30
	Handelsbanken	1,040 %	750 000	750 000	2023-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 633 999</b>	<b>6 928 999</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 939 613	-3 281 499	
			<b>3 694 386</b>	<b>3 647 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 158 999 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 245 500	10 245 500

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	3 850	1 589
	Avgifter och hyror	102 933	102 401
		<b>106 783</b>	<b>103 990</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planerar styrelsen att gå vidare med en undersökning och förberedelse av stamrening. Målningsarbeten av de södra gavlarna är också planerade och bör genomföras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Olof Gardell  
Ordförande

Fabian Bengtsson  
Vice ordförande

Gisela Brändén  
Sekreterare

Jonatan Wernsten  
Kassör

Sebastian Wessman  
Fastighetsansvarig

Axel Sondén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Leif Inganäs  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Organisationsnr: 769606-3622

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Brf Bäckegatan 25 - 31 för år 2021.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar samt god sed i Sverige. Granskningen har genomförts för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt, och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 april 2022

Leif Inganäs

Internrevisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)