

Årsredovisning 2021

BRF BJÖRCKSGATAN 43

769636-5506



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRCKSGATAN 43

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2018-08-07.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Kålltorp 39:2 på adressen Björcksgatan 43A - Björcksgatan 43B. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 7 bostadsrätter om totalt 424 kvm och 2 lokaler om 67 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nils Philipson	Ordförande
Hanna Edler	Styrelseledamot
Hjalmarsson, Lotta	Styrelseledamot
Robert Fahlgren	Styrelseledamot

REVISORER

Nadia Lindberg Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Under räkenskapsåret 2021 fick föreningen full ersättning för fordran mot Kållbjörck Fastighets AB och indirekt mot ombildningskonsulten Bra Boende Centralt AB. Detta var ett försäkringsärende hos Bra Boende Centralt AB:s försäkringsbolag. Jurist från Husjuristerna är var inkopplad i ärendet för att bistå under året.

Under räkenskapsåret har byggnadens anskaffningsvärde justerats på grund av att byggnadens anskaffningsvärde inkluderade köpeskillingen för aktierna i Kållbjörck Fastighets AB.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar under verksamhetsåret

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året fortsatte arbetet med att avyttra vind samt lokaler i fastigheten för att stärka föreningens ekonomi samt bli fler medlemmar. Anbud från bolag togs in och utifrån dessa togs beslut att sälja vind och lokal till Vindshem efter anbudsförhandlingar. Jurist togs in för hjälp med granskning av kontrakt samt teknisk sakkunnig byggkonsult togs in för att representera föreningen under kommande byggnationsfas. I slutet av året sökte Vindshem bygglov för en lägenhet på markplan där de två lokalerna slås ihop och trädgårds anläggs framför samt två lägenheter på vinden med varsin terrass in mot gården.

Lokal L1 sade upp av hyresgäst i början av året. I slutet av året sades lokal L2 upp av styrelsen eftersom båda lokalerna avsågs säljas till Vindshem.

Styrelsen gav uppdrag till en konsult att ta fram en full underhållsplan för fastigheten. Detta gjordes och åtgärder planerades in där alla åtgärder som krävs kommer att ske i samband med kommande vind- och lokalombyggnationer. Underhållsplanen stäcker sig fram 10 år.

Under året genomfördes också en filmning av alla stammar i huset för att ta fram underlag för eventuell stamrenovering. Detta material bearbetades och Vindshem, VVS-konsult samt bostadsrätterna rådfrågades kring beslutet och material togs fram mot extrastämma januari 2022 för beslut kring att gå vidare med projektering av stambyte.

Till följd av felaktig återställande av avlopp under filmning uppkom en vattenläcka. Åtgärder som rivning, uttorkning samt återbyggnad genomfördes under slutet av året. Detta blev ett försäkringsärende där styrelsen avser få tillbaka alla utgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 9 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	469 673	506 157	519 213
Resultat efter fin. poster	-22 227	-26 869	92 475
Soliditet, %	64	64	64
Yttre fond	71 200	35 600	0
Taxeringsvärde	11 863 000	11 863 000	11 863 000
Bostadsyta, kvm	424	424	424
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	864	864	864
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 390	15 549	15 708
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,27	-
Belåningsgrad, %	43,75	40,40	40,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	11 755 055	-	-	11 755 055
Fond, yttre underhåll	35 600	-	35 600	71 200
Balanserat resultat	56 875	-26 869	-35 600	-5 594
Årets resultat	-26 869	26 869	-22 227	-22 227
Eget kapital	11 820 661	0	-22 227	11 798 434

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 594
Årets resultat	-22 227
Totalt	-27 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	35 600
Balanseras i ny räkning	-63 421
	-27 821

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		469 673	506 157
Rörelseintäkter		1 818	-1
Summa rörelseintäkter		471 491	506 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-269 250	-212 736
Övriga externa kostnader	7	-67 047	-143 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 476	-92 725
Summa rörelsekostnader		-415 773	-448 860
RÖRELSERESULTAT		55 718	57 296
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-77 945	-84 165
Summa finansiella poster		-77 945	-84 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 227	-26 869
ÅRETS RESULTAT		-22 227	-26 869

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	14 915 206	16 319 460
Summa materiella anläggningstillgångar		14 915 206	16 319 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 965 206	16 369 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 999	0
Övriga fordringar	11	1 441 215	1 441 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 366	33 336
Summa kortfristiga fordringar		1 482 580	1 474 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 010 698	812 043
Summa kassa och bank		2 010 698	812 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 493 278	2 286 568
SUMMA TILLGÅNGAR		18 458 484	18 656 028

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 755 055	11 755 055
Fond för yttre underhåll		71 200	35 600
Summa bundet eget kapital		11 826 255	11 790 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 594	56 875
Årets resultat		-22 227	-26 869
Summa fritt eget kapital		-27 821	30 006
SUMMA EGET KAPITAL		11 798 434	11 820 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 298 160	6 592 711
Summa långfristiga skulder		1 298 160	6 592 711
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 227 271	0
Leverantörsskulder		39 321	30 602
Skatteskulder		36 364	35 708
Övriga kortfristiga skulder		58	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	58 876	176 346
Summa kortfristiga skulder		5 361 890	242 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 458 484	18 656 028

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcksgatan 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	85 978	84 245
Hysesintäkter, lokaler	79 366	116 958
Årsavgifter, bostäder	302 564	302 563
Övriga intäkter	3 584	2 391
Summa	471 491	506 156

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	16 694	14 740
Snöskottning	1 825	0
Städning	15 587	13 684
Summa	34 106	28 424

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	30 268	3 664
Summa	30 268	3 664

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	19 553	0
Uppvärmning	73 740	56 573
Vatten	32 116	31 841
Summa	125 409	88 414

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	18 844	16 380
Fastighetsskatt	18 302	18 062
Kabel-TV	5 496	5 425
Samfällighet	38 400	34 800
Summa	81 042	74 667

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	25 053	24 486
Konsultkostnader	34 163	101 625
Övriga förvaltningskostnader	7 831	17 288
Summa	67 047	143 399

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 782	84 165
Övriga räntekostnader	163	0
Summa	77 945	84 165

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 504 910	16 504 910
Årets inköp	-1 324 778	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 180 132	16 504 910
---	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerad avskrivning	-185 450	-92 725
Årets avskrivning	-79 476	-92 725

Utgående ackumulerad avskrivning	-264 926	-185 450
---	-----------------	-----------------

Utgående restvärde enligt plan	14 915 206	16 319 460
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 232 452</i>	<i>7 232 452</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	5 665 000	5 665 000
Taxeringsvärde mark	6 198 000	6 198 000
Summa	11 863 000	11 863 000

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
--	------------	------------

Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
--------------------------------	--------	--------

Summa	50 000	50 000
--------------	---------------	---------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	26	0
Övriga fordringar	1 441 189	1 441 189
Summa	1 441 215	1 441 189

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	1 387	0
Förvaltning	2 135	0
Kabel-TV	1 377	0
Städning	1 288	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 179	33 336
Summa	37 366	33 336

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-02-28	0,85 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2022-02-28	0,85 %	2 227 271	2 227 271
SEB	2021-12-28	1,34 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2023-12-28	1,68 %	1 298 160	1 365 440
Summa			6 525 431	6 592 711
Varav kortfristig del			5 227 271	5 294 551

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	1 367	0
Förutbetalda avgifter/hyror	37 414	40 974
Uppvärmning	10 670	0
Utgiftsräntor	1 872	1 620
Vatten	7 553	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	133 752
Summa	58 876	176 346

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 728 000	4 060 000
Summa	6 728 000	4 060 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari hölls en extrastämma där beslut togs att gå vidare och göra en projektering för stambyte. Efter detta ska entreprenör upphandlas och det är upp till styrelsen att ta beslut om och vem som ska genomföra det. Under våren har bygglov erhållits för gårdslägenhet och för vindslägenheter och förhoppningen är att byggnation kan påbörjas under hösten 2022. Vidare har styrelsen anlitat arkitekt för att söka bygglov för att byta ut de tre ingångsportarna i huset i samband med byggnationen eftersom nuvarande portar och portautomatik strular. Under våren sades den kvarvarande hyreslägenheten upp med avflyttning per sista juni. Mäklare är kontaktade och lägenheten avses säljas. Detta kommer ge ett gott tillskott till föreningens ekonomi och sänka lånen markant. Föreningen fick ersättning från försäkringsbolaget för vattenskada som uppkom till följd av felaktig återställande av avlopp under filmning av stammar.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Hanna Edler
Styrelseledamot

Hjalmarsson, Lotta
Styrelseledamot

Nils Philipson
Ordförande

Robert Fahlgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Nadia Lindberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.06.2022 11:43

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 17.06.2022 14:53

DOCUMENT ID:

SyxtHYx5tq

ENVELOPE ID:

H1tSYxcFq-SyxtHYx5tq

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Björcksgatan 43.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS PHILIPSON nils.philipson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2022 15:47 17.06.2022 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/07/1990) IP: 94.234.115.182
2. Lotta Emma Hjalmarsson Lot.hjalmarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2022 16:10 17.06.2022 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/08/1998) IP: 188.150.156.161
3. Hanna Sofia Edler hanna_edler@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2022 21:52 18.06.2022 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/07/1989) IP: 212.85.66.49
4. ROBERT FAHLGREN robert.fahlgren1@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2022 08:48 20.06.2022 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/03/1993) IP: 81.229.207.121
5. NADIA LINDBERG nadia.lindberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2022 11:43 20.06.2022 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/04/1983) IP: 88.131.7.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Brf Björcksgatan 43 med organisationsnummer 769636-5506.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att, med hög men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder samt förhållanden i föreningen. Jag anser att revisionen ger mig en grund för nedanstående uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag finner även att verksamheten är förd i enlighet med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 12 juni 2022



Nadia Lindberg
Av föreningen vald revisor