



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björcksgatan 1937



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1936-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-28 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

Magnus Oskar Mott	Ordförande
Joanna Eriksson	Ledamot
Bengt Christian Lyckell	Ledamot

Josefin Andersson	Suppleant
Lisbeth Hundal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall
-----------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Niclas Karlsson
Charlotta Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅLLTORP 56:1	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:2	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:3	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:4	1936	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 4 flerbostadshus.

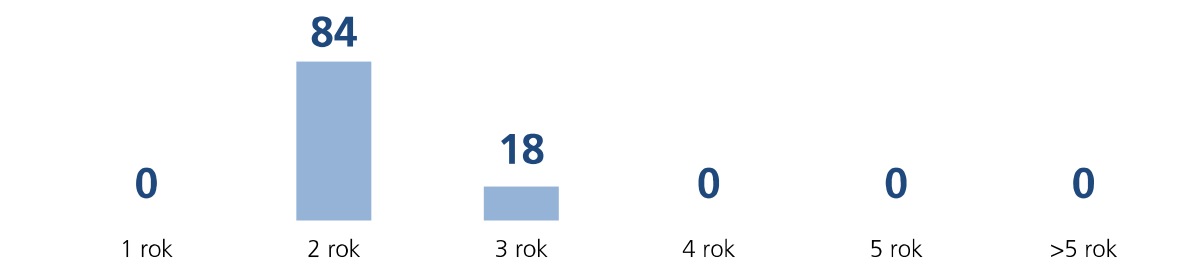
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 495 m², varav 4 495 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Aktivitetsrum

Gemensamma uteplatser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förändring av sophantering	2021	nya kärl plaseras utomhus och nuvarande soprum stängs för sophantering
Installation av gemensam el	2021	
Översyn av fläktsystem	2021	62:an och 64:an
Byte radiator	2021	Byte radiator och renovering av ytskikt hus 62
Byte av torktumlare	2021	Byte torktumlare i hus 68
Reparation av porttelefonisystem	2020	efter blixtnedslag
Översyn av fläktsystem	2020	Fläkt bytt i 68:an, översyn 66:an och 68:an
Undersöka status yttertak	2020	Kommer från uh-plan, filmning har gjorts av taket
Ny utebelysning	2020	
Utemiljö efter balkongbyggnation	2020	asfaltering och andra mindre åtgärder
Ventilationsåtgärder gjorda, OVK godkänd	2019	
LED belysning källare och entréer	2019	
Rensning av ventilationskanalerna	2018	PGA låga flöden vid OVK
Fasadvätt	2018	
Balkongprojekt etapp 1 o 2	2018 - 2019	56 st balkonger byggda
Belysningsstyrning i allmänna utrymmen	2014	
byte golvbeläggning trapphus	2013	
Nytt portlåssystem	2012	
Relining av rör i bottenplattan	2011	
Målning av trapphus	2011 - 2013	
Omläggning av inkommande vattenledning	2010	
Byte tvättmaskiner 2 st	2009	
Byte av takfläkt hus 62	2009	
Översyn och åtgärd av taken	2009	
Reparation av spricka gavel hus 64	2009	
Ommålning av fasad	2005	Sprutmålning av hus 64 och 68
Elstambyte	1988	
Omläggning av tak	1988	
Rörstambyte	1988	
Spolat alla vertikala rör		
Ommålning av fasad		Sprutmålning av hus 62 och 66
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvärdering av filmad takdokumentation	2022	Film av tak gjorts 2020, denna ska tittas på och därefter besluta om eventuell åtgärd
Div underhåll trädgårdsskjul	2023	Div underhåll trädgårdsskjul

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com Hem
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	PLL fastighetsförvaltning
Elavtal	Jämtkraft AB
Vatten och sophantering	Göteborgs Stad kretslopp och vatten
Elnätsavtal	Göteborgs Energi
Bredband	Sappa

Övrig information

Föreningen har en engagerad trädgårdsgrupp som under året har fortsatt att genomföra fina arbetsinsatser i vår trädgård, bland annat beskurit våra häckar och planterat växter på våra gemensamma ytor.

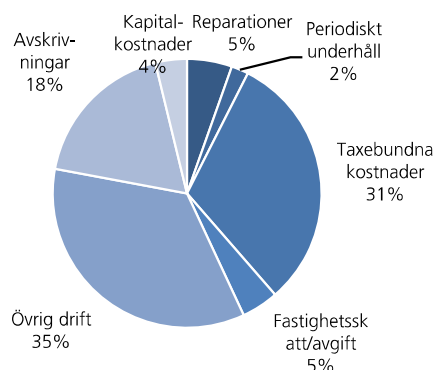
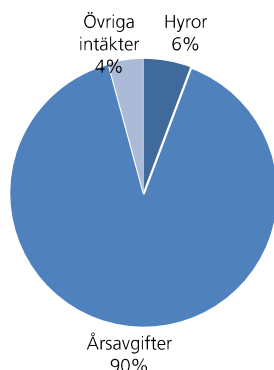
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 559 159	3 551 993
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 716 436	3 631 832
Finansiella intäkter	154	32
Medlemsinsatser	0	18 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	213 919
	3 716 589	3 863 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 585 104	2 128 128
Finansiella kostnader	126 691	165 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	652 026	281 250
Ökning av kortfristiga fordringar	76 554	14 007
Minskning av långfristiga skulder	1 117 460	2 268 171
Minskning av kortfristiga skulder	76 860	0
	4 634 695	4 856 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 641 053	2 559 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-918 106	-992 834

*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 året har soprummen i hus 64 och 68 ombildats till att hyras ut som extra förråd för medlemmar.

I april månad installerades gemensam elmätning för samtliga medlemmar i föreningen.

Under augusti månad installerade föreningen fiberanslutning i samtliga hus samt spridningsnät till varje lägenhet tecknat som ett gruppavtal där föreningen står för abonnemangskostnaden. Vår nya leverantör är Sappa som även kommer ta över Comhems distributionsavtal för tv from november 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	747	742	740
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 126	3 375	3 879	3 922
Elkostnad/m ² totalyta	53	17	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	115	100	115	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	40	40	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	37	41	48
Soliditet (%)	52	50	45	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	397	751	738	823
Nettoomsättning (tkr)	3 704	3 571	3 540	3 550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 495 m² bostäder.

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	51 160	0	0	51 160
Upplåtelseavgifter	380 771	0	0	380 771
Kapitaltillskott	8 770 000	0	0	8 770 000
Fond för yttre underhåll	4 573 017	713 167	-115 364	3 975 214
S:a bundet eget kapital	13 774 948	713 167	-115 364	13 177 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 853 778	-713 167	866 368	1 700 577
Årets resultat	397 210	397 210	-751 003	751 003
S:a fritt eget kapital	2 250 987	-315 957	115 365	2 451 581
S:a eget kapital	16 025 935	397 210	1	15 628 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	397 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 566 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-713 167
summa balanserat resultat	2 250 987

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

68 439
2 319 426

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 703 521	3 571 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 915	60 400
Summa rörelseintäkter		3 716 436	3 631 832

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 043 494	-1 497 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 802	-455 437
Personalkostnader	Not 6	-317 809	-175 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 585	-587 671
Summa rörelsekostnader		-3 192 689	-2 715 799

RÖRELSERESULTAT

523 747 **916 033**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 691	-165 062
Summa finansiella poster		-126 537	-165 030

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

397 210 **751 003**

ÅRETS RESULTAT

397 210 **751 003**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	28 763 150	28 429 578
Pågående byggnation	Not 9	0	281 250
Inventarier	Not 10	0	7 880
Summa materiella anläggningstillgångar		28 763 150	28 718 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 763 150	28 718 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 825 995	2 669 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 646	84 749
Summa kortfristiga fordringar		1 912 641	2 754 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 912 641	2 754 193
SUMMA TILLGÅNGAR		30 675 791	31 472 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		431 931	431 931
Kapitaltillskott		8 770 000	8 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 573 017	3 975 214
Summa bundet eget kapital		13 774 948	13 177 145
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 853 778	1 700 577
Årets resultat		397 210	751 003
Summa ansamlad förlust		2 250 987	2 451 581
SUMMA EGET KAPITAL		16 025 935	15 628 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 620 263	9 766 097
Summa långfristiga skulder		8 620 263	9 766 097
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 431 425	5 403 051
Leverantörsskulder		158 134	365 167
Skatteskulder		8 436	5 376
Övriga skulder		63 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	368 495	304 485
Summa kortfristiga skulder		6 029 593	6 078 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 675 791	31 472 901

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutslutet. 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	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	83 år	83 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 345 366	3 356 905
Hyror parkering	209 650	197 263
Hyror förråd	4 200	2 450
Elintäkter	49 875	0
Elintäkter moms	62 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 976	11 652
Gästlägenhet	8 750	3 150
Öresutjämning	41	12
	3 703 521	3 571 432

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	4 200	50 968
Övriga intäkter	8 715	9 432
	12 915	60 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	236 640	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 737	17 000
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	838
	Snöröjning/sandning	25 854	6 461
	Städning enligt beställning	4 150	0
	Myndighetstillsyn	19 231	0
	Gemensamma utrymmen	0	200
	Gård	16 720	11 213
	Serviceavtal	11 716	3 506
	Förbrukningsmateriel	4 157	1 009
	Störningsjour och larm	375	1 125
	Brandskydd	16 454	0
	Fordon	0	195
		344 034	41 547
	Reparationer		
	Tvättstuga	99 800	12 093
	Entré/trapphus	10 313	0
	Lås	8 572	5 006
	VVS	38 916	8 912
	Ventilation	0	61 706
	Elinstallationer	0	33 021
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	104 595
	Balkonger/altaner	0	1 523
	Mark/gård/utemiljö	18 750	14 479
	Vattenskada	4 200	0
		180 551	241 335
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	68 439	0
	Mark/gård/utemiljö	0	115 364
		68 439	115 364
	Taxebundna kostnader		
	El	238 410	77 257
	Värme	517 312	448 819
	Vatten	202 878	181 652
	Sophämtning/renhållning	74 451	72 890
		1 033 051	780 618
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 749	83 071
	Självrisk	14 820	0
	Kabel-TV	90 248	89 422
	Bredband	78 784	0
		268 601	172 493
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 818	145 758
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 043 494	1 497 115

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	8 933	4 473
	Inkassering avgift/hyra	1 022	2 250
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	1 238	1 388
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 792
	Förvaltningsarvode	176 480	395 266
	Förvaltningsarvoden övriga	2 250	2 250
	Administration	7 626	10 118
	Korttidsinventarier	0	6 238
	Konsultarvode	16 250	21 663
		223 802	455 437
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	243 340	133 600
	Sociala kostnader	74 469	41 976
		317 809	175 576
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	358 008	358 008
	Förbättringar	240 213	220 207
	Markinventarier	1 484	0
	Inventarier	7 880	9 456
		607 585	587 671

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 898 576	38 898 576
	Nyanskaffningar	933 276	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 831 852	38 898 576
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 468 998	-9 890 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-599 704	-578 215
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 068 702	-10 468 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 763 150	28 429 578
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	216 000	216 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 200 000	49 200 000
	Taxeringsvärde mark	63 800 000	63 800 000
		113 000 000	113 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	113 000 000	113 000 000
		113 000 000	113 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	0	281 250
		0	281 250
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 981	80 981
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 981	80 981
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 101	-63 645
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 880	-9 456
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 981	-73 101
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	7 880
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	117 046	110 285
	Momsavräkning	67 896	0
	Klientmedel hos SBC	1 001 925	2 559 159
	Räntekonto hos SBC	639 129	0
		1 825 995	2 669 444

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	86 646	84 749	
		86 646	84 749	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	3 975 214	3 329 922	
	Reservering enligt stadgar	713 167	713 167	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 364	-67 875	
	Vid årets slut	4 573 017	3 975 214	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB 0,790 %	4 168 131	5 285 591	2024-05-28
	SEB 0,900 %	4 569 592	4 569 592	2023-01-28
	SEB 0,850 %	5 313 965	5 313 965	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut	14 051 688	15 169 148	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 431 425	-5 403 051	
		8 620 263	9 766 097	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 464 388 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 330 000	32 330 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	10 000	10 000
	Ränta	1 576	1 827
	Avgifter och hyror	356 919	292 658
		368 495	304 485

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt laddstolpar till sex stycken parkeringsplatser. Installationen beräknas ske under april 2022 där planering för eventuell utbyggnad finns om efterfrågan är tillräckligt stor.

Spolning och filmning av fastighetens avloppsstammar har utförts under februari månad. Utvärdering för eventuellt underhållsbehov kommer ske under året.

Vi undersöker möjligheten att installera solceller på föreningens tak.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Magnus Oskar Mott
Ordförande

Joanna Eriksson
Ledamot

Bengt Christian Lyckell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Björcksgatan
1937, org nr 757200-9400

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937 för
räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Björcksgatan 1937:s
finansiella ställning per 2021-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2022-

Lars Ljungström

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