

ÅRSREDOVISNING 2021

BRF ERIK DAHLBERG 23, 716444-1110



Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021	3
Föreningen och fastigheten.....	3
Ändamål.....	3
Medlemmarna	3
Styrelse, revisorer och övriga funktionärer	4
Föreningshändelser under året	4
Historik.....	4
Försäkring	4
Värme och vatten	5
Internet och tv	5
Underhållsplan.....	5
Förvaltning	5
Fastighetens underhåll	5
Planerad verksamhet under 2022	5
FÖRENINGENS EKONOMI OCH UTVECKLING.....	5
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	7
Förslag till vinstdisposition	8
Noter.....	8
Allmänna redovisningsprinciper	10
Värderingsprinciper	10
Fordringar	10
Skulder	10
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.....	10
Fond för yttre underhåll	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Föreningen och fastigheten

Föreningen äger och förvaltar tomt och byggnaden på fastigheten Vasastaden 19:8 på adressen Erik Dahlbergsgatan 23 i Göteborg. Bo- och lokalarean är totalt 1414 kvm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening. Fastigheten har 13 lägenheter, varav en upplåten som hyresrätt samt en lokal i form av ett garage fördelat enligt nedanstående:

Lägenhet	Beskrivning	Area	
1101	3 rok	114 kvm	
1102	2 rok	63 kvm	
1103	4 rok	140 kvm	
1201	4 rok	115 kvm	
1202	3 rok	67 kvm	
1203	4 rok	142 kvm	
1301	4 rok	119 kvm	
1302	2 rok	42 kvm	Hyresrätt
1303	5 rok	170 kvm	
1401	4 rok	119 kvm	
1402	2 rok	43 kvm	
1403	5 rok	169 kvm	
1501	2 rok	90 kvm	
1013	Garage	21 kvm	

Ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Medlemmarna

Föreningen hade vid årsskiftet 22 medlemmar. Under året har 0 medlemmar tillträtt och 0 utträtt ur föreningen vid 0 överlåtelser.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter:	Anderz Larqvist, ordförande
	Rikard Ljunggren, kassör
	Hedvig Dillner, sekreterare
	Markus Athlei
	Torbjörn Persson
	Per Lundgren
Revisor:	Rasmus Hansen

Föreningshändelser under året

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

April	Vårstädning genomförs.
Juni	Föreningsstämma genomförs. Avgiften justerades ned med 10%.
November	Höststädning genomförs. Balkonger inåt gården färdigställs.
December	Julgranen tänds i entrén.

Historik

1915	Fastigheten Vasastaden 19:8 färdigställs.
1986	Bostadsrättsföreningen registreras.
2002	Renovering med stambyten (vatten, avlopp och el) och ytskikt i alla rum samt renovering av kök och badrum. Ny tvättstuga anläggs och trapphuset renoveras.
2010	Renovering av vind, yttertak samt innergårdens putsfasad.
2012	Renovering av tegelfasad mot gatan, inklusive balkonger och alla fönster mot gatan byts ut mot nya.
2018	Hysesfastigheten förvärvas i juli av BRF Erik Dahlberg 23 och omvandlas till bostadsrätter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar där styrelsen också har en ansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften.

Värme och vatten

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet hos Göteborg Energi. Vatten levereras av Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad. Värme och vatten ingår i avgiften.

Internet och tv

I april 2019 drog föreningen in fiber till fastigheten och installerade ett fastighetsnät där varje lägenhet har ett cat6-uttag samt en trådlös router med en hastighet om 1000/1000 Mbit/s per hushåll, som ingår i avgiften. Internetleverantör är Bahnhof, med vilken föreningen har ett avtal som sträcker sig till och med april 2022. Tv-abonnemang tecknas separat av varje hushåll där leverantör är Sappa.

Underhållsplan

Inga större underhållsarbeten är planerade de kommande fem åren.

Förvaltning

Föreningen sköter all teknisk förvaltning såsom städning, snöröjning, trädgårdsskötsel och enklare reparationer. Hissen servas av Vinga Hiss. Föreningen sköter även den ekonomiska förvaltningen i egen regi med betalning av fakturor, löpande bokföring med mera.

Föreningen är medlem i intresseorganisationerna Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna GFR.

Fastighetens underhåll

Fönstren till trapphuset renoverades av medlemmarna under 2021.

Nya dörrar till kökstrapphuset installerades i samband med balkongbyggnaden inåt gården.

Planerad verksamhet under 2022

- Installation av ny porttelefon.
- Renovering av skorstenskanalerna till de öppna spisarna.
- Löpande översyn av avtal samt av finansieringen för att sänka drifts- och kapitalkostnaderna

FÖRENINGENS EKONOMI OCH UTVECKLING

Föreningen bedriver ett aktivt förvaltningsarbete och söker hela tiden åtgärder för att sänka drifts- och finansieringskostnaderna.

För räkenskapsåret 2021 uppgår föreningens bokföringsmässiga resultat till **-467 889 kr**. Driftsresultatet, det vill säga föreningens intäkter minus föreningens kostnader innan avskrivningar och finansiella poster uppgår för 2021 till **241 460 kr**. Därutöver belastas resultatet med räntekostnader om **21 055 kr**, avseende ränta för lån för vilande insats. Det bokföringsmässiga minusresultatet beror på stora avskrivningar då föreningen tillämpar K3-regelverket med

komponentavskrivning eftersom fastigheten är bokförd till verkligt värde i samband med förvärvet 2018.

Under övriga intäkter har 60 000 kr betalats under året som ett avtalsenligt förseningsvite kopplat till pågående vindsombyggnation.

De löpande driftskostnaderna har minskat mot föregående år. Framför allt har kostnaderna för reparation av hissen minskat mot föregående år, då en ny hissmotor installerats under året. Däremot har kostnaderna för el och VA ökat väsentligt mot föregående år.

Under övriga externa kostnader står fortfarande konsultarvoden för en väsentlig del av kostnaderna, men betydligt lägre mot föregående år. Det är hänförligt till sakkunnigt biträde som föreningen anlitat för att bevaka sina intressen kopplat till den ombyggnation av vinden som en medlem bedrivit sedan 2019. Föreningen räknar med att betydligt lägre kostnader för konsultarvoden under kommande år.

I samband med att ett av fastighetslånen lades om i juni 2018 gjordes en engångsamortering om 4 800 000 kr. Föreningen tillämpar sedan dess amorteringsfrihet på samtliga fastighetslån. Den vägda genomsnittsräntan för bottenlånen är **0,68 procent**.

I september 2020 tog föreningen upp ett så kallat brygglån om 400 000 kr för finansiering av balkongprojektet. Under 2021 har ytterligare 600 000 kr upplånats för ändamålet. Alla räntekostnader hänförliga till brygglånet kommer att betalas proportionerligt av berörda parter när balkongprojektet slutregleras under 2022.

Belåningsgraden i föreningen uppgår till **20,4 procent**. Föreningens soliditet uppgår till **80,3 procent** och beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Varje bostadsrätt har två andelstal; andelstal kapital samt andelstal drift. Andelstal kapital fastställs som underlag för beräkning av kapitaldelen i årsavgiften. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar för föreningens lån. Föreningen tillämpar en av styrelsen fastställd finanspolicy för att beräkna och fastställa årsavgifterna för andelstal kapital. Ränteportföljen består av en blandning av bundet och rörligt.

Resultaträkning

	<i>Noter</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	722 334	657 929
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-299 270	-315 966
Övriga externa kostnader	3	-181 068	-222 786
Avskrivningar	4	-581 731	-588 291
RÖRELSERESULTAT		-340 270	-469 114
Finansiella poster	5	-127 619	-140 293
ÅRETS RESULTAT		-467 889	-609 407

Balansräkning

	<i>Noter</i>	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	6	69 618 515	70 191 435
Inventarier	7	92 017	63 598
Övriga fordringar	8	38 447	70 374
Finansiella placeringar	9	495 024	319 531
Kassa och Bank		1 017 524	591 143
SUMMA TILLGÅNGAR		71 261 526	71 236 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	10	-59 421 528	-59 418 672
Fritt eget kapital	11	2 222 488	1 613 081
Årets resultat		467 889	609 407
Summa eget kapital		-56 731 151	-57 196 184
Skulder			
Långfristiga skulder	12	-14 530 375	-13 928 300
Kortfristiga skulder	13	0	-111 597
Summa skulder		-14 530 375	-14 039 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			-71 236 081

RESULTAT ANDELSTAL KAPITAL	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kapitaldel av avgifterna	115 955	146 663
Räntebidrag	0	0
Ränta på saldo	0	0
Räntekostnader	-95 730	-107 322
Amorteringar	0	0
Föregående års resultat	106 163	66 822
Kapitalresultat	126 388	106 163

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel

Balanserade vinstmedel	-2 222 488
samt årets resultat	-467 889
	-2 690 377

Disponeras så att

Till yttre fond överföres	177 483
I ny räkning överföres	-2 867 860
	-2 690 377

Noter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Hysesintäkter, bostäder	64 793	69 872
Årsavgifter, bostäder	591 483	570 585
Årsavgifter, p-platser	6 058	6 588
Övriga intäkter	60 000	0
	722 334	657 929
Not 2		
Driftskostnader		
Väghållning	-5 661	-5 661
Hiss	-18 228	-39 357
Fastighetsel	-23 527	-13 549
Fjärrvärme	-103 043	-117 919
Vatten och avlopp	-54 627	-38 458
Avfallshantering	-50 203	-52 561
Fastighetsfiber och kabel-tv	-32 916	-32 916
	-299 270	-315 966

Not 3**Övriga externa kostnader**

Fastighetsförsäkring	-21 921	-20 431
Övriga förvaltningskostnader	-21 763	-1 800
Redovisningstjänster	-3 342	-1 287
Konsultarvoden	-77 714	-157 678
Fastighetsavgift och skatt	-44 189	-
Medlemsavgifter	-12 140	-8 300
Intern representation	-525	-3 464
	-181 603	-222 787

Not 4**Avskrivningar**

Avskrivningar på byggnader	-572 920	-584 543
Avskrivningar på inventarier	-8 811	-3 748
	-581 731	-588 291

Not 5**Finansiella poster**

Utdelning på andelar i koncernföretag	0	0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	0	0
Ränteintäkter från bank	0	979
Räntekostnader, fastighetslån	-127 619	-141 272
	-127 619	-140 293

Not 6**TILLGÅNGAR**

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	29 803 189	29 803 189
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-2 046 880	-1 473 960
Markanläggningar	41 862 206	41 856 066
	69 618 515	70 191 435

Not 7**Inventarier**

Tekniska anläggningar	106 881	62 955
Ackumulerade avskrivningar	-14 864	-6 053
	92 017	63 598

Not 8**Övriga fordringar**

Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 992	59 908
Förutbetalda försäkringspremier	11 455	10 466
	38 447	70 374

Not 9**Finansiella placeringar**

Fordringar balkongprojekt	495 024	319 531
	495 024	319 531

Not 10**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	-58 474 682	-58 474 682
Upplåtelseavgifter	-251 880	-249 024
Fond för yttre underhåll	-694 966	-694 966
	-59 421 528	-59 418 672

Not 11**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust	2 222 488	1 613 081
--------------------------------	-----------	-----------

Not 12**Långfristiga skulder**

Swedbank fastighetslån 1	-2 303 875	-1 701 800
Swedbank fastighetslån 2	-6 088 500	-6 088 500
Swedbank fastighetslån 3	-6 138 000	-6 138 000
	-14 530 375	-13 928 300

Not 13**Kortfristiga skulder**

Upplupna räntekostnader	0	-12 583
Förutbetalda hyror och avgifter	0	-62 444
Förutbetalda hyresintäkter	0	-5 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-30 719
	0	-111 597

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens rekommendationer.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Avsättningar till yttre fond redovisas under bundet eget kapital.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3. Detta eftersom fastigheten i samband med förvärv bokfördes till verkligt värde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Göteborg 2022-06-01



Anderz Larqvist



Rikard Ljunggren



Markus Athlei



Hedvig Dillner



Torbjörn Persson



Per Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-01



Rasmus Hansen

REVISIONSBERÄTTELSE BRF ERIK DAHLBERG 23 – 2021

Vid granskning av föreningens (Erik Dahlbergsgatan 23) räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

SIGNERAD

GÖTEBORG

15/6-2022



.....

Rasmus Hansen - Förtroendevald revisor