

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46
769611-7584
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46, 769611-7584, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Heimer Berglund	Ordförande	2022
Marie Turnéus	Ledamot	2022
Lisa Axelberg Leyerer	Ledamot	2022
Hans Kruber	Ledamot	2022
Lena Wiström Klingefjäll	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Sarah Petersdotter Gustafsson	Suppleant	2023
-------------------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2022
--------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vasastaden 23:9, Vasastaden 23:10 och Vasastaden 23:11 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1918-1923 och består av två landshövdingehus i tre plan med inredda vindar samt ett fyravåningars stenhus med inredd vind. Fastigheternas adresser är Erik Dahlbergsgatan 40-46, jämna nummer.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt. Under året har en hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	18	12	3	1

Total tomtarea: 1 629 kvm
Total bostadsarea: 2 436 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-03-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet för teknisk förvaltning löpte till och med 2021-06-30 och föreningen bytte därefter teknisk förvaltare till SBC från och med 2021-07-01.

Väsentliga avtal

Telenor	TV
BitCom	Bredband
SBC *	Teknisk förvaltning
SBC *	Fastighetsskötsel
SBC *	Städning
Göteborgs Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Nomor	Skadedjursbekämpning
Presto Brandsäkerhet **	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klotterjägarna ***	Serviceavtal klottersanering

* Nytt avtal från och med 2021-07-01.

** Avtal för årligt servicebesök och översyn tecknades under 2021.

*** Nytt avtal från och med 2021-05-15.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 304 281 kr och planerat underhåll för 593 308 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Efter vattenläckor i anslutning till takfönster beslutade styrelsen att byta ut samtliga takfönster inklusive justeringar av dess konstruktion och byte av viss takplåt. Byte av takplåten framgår som årets underhållskostnad i not 5. Då föreningen följer K3-regelverket har kostnaderna tillhörande byte av takfönster aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 50 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan upprättad 2020 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 402 000 kr för 2021. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2021 avsätts det 239 000 kr till underhållsfonden samt 41 338 kr till underhållsfond för balkonger. Totala avsättningar för framtida underhåll uppgår till 280 338 kr.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Målning i trappuppgångar och gemensamma utrymmen	2022
Målning av tak	2022
Ytskiktsarbeten i källarutrymmen	2022
Brandtätning mellan källare	2022

Tidigare utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av takfönster	2021
Byte av viss takplåt/omläggning tak inklusive skorstenar	2021
Ventilationsöversyn ED 44	2021
Installation av brandsläckare i trappuppgångar och gemensamma utrymmen	2021
Tvätt och putsning av murar	2020
Byte från enkel- till dubbelfalsad plåt ED 46	2020
Energideklaration	2020
OVK-besiktning	2019
Byte av källarfönster åt gatan samt ett antal mot gården	2019
Kabelsanering av fasad åt gatan	2019
Översyn av tak inklusive plåtarbeten	2019
Installation av ny spis i hyreslägenhet	2019
Ny huvudvattenledning från kommunens anslutningspunkt ED 40-46	2018
Målning av dörrar till sophusen och stora porten ED 42-46	2018
Installation av ny torktumlare i tvättstuga ED 40	2018
Relining, delvis byte av avloppsrör samt ny huvudvattenledning ED 40-42	2017
Omfogning, put och betonglagning av balustrader	2016
Byte och komplettering av utomhusbelysning ED 40-46	2015
Installation av ny tvättmaskin samt takarmatur i tvättstuga ED 40	2015
Målning av tak med Noxyde	2015
Renovering av trapphus	2015
Plattsättning ED 40-46	2014-2015
Läggning av nytt tegeltak ED 40-46	2014
Byte och renovering av fönster ED 40-46	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

I slutet av året skedde en upplåtelse av föreningens sista hyreslägenhet. Till följd av upplåtelsen fattade styrelsen beslut om att amortera ett av föreningens lån om 4 263 000 kr på slutbetalningsdag 2022-03-30.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelser). Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde ingen upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2015-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %. Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslut om kommande avgiftsförändringar.

Utöver årsavgiften har föreningen en separat avgift avseende kollektivt avtal för tv och bredband som debiteras medlemmar. Den separata avgiften för tv och bredband sänktes från 249 kr per månad till 179 kr per månad i början av året till följd av att det kollektiva avtalet omförhandlades.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 917	1 920	1 987	2 073
Resultat efter finansiella poster	-1 200	-490	-669	-470
Förändring av underhållsfond	-313	156	-83	40
Resultat efter fondförändringar	-887	-646	-586	-510
Soliditet %	68	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	704	706	706	706
Bostadshyra kr / kvm *	-	967	956	942
Driftskostnad, kr / kvm	427	362	416	354
Ränta, kr / kvm	59	78	86	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm **	115	81	26	26
Lån, kr / kvm	7 135	7 136	7 551	7 555
Snittränta (%)	0,82	1,10	1,13	1,05

* Föreningens sista hyreslägenhet uppläts under 2021 med bostadsrätt.

** Avsättning till underhållsfond i kr/kvm inkluderar avsättning till både underhållsfond och balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls-/ balkongfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 080 829	3 505 650	1 659 351	-4 506 196	-489 923
Disposition enligt föreningsstämma				-489 923	489 923
Avsättning till balkongfond			41 338	-41 338	
Avsättning till underhållsfond			239 000	-239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-593 308	593 308	
Årets upplåtelser	7 393 760				
Årets resultat					-1 199 805
Vid årets slut	39 474 589	3 505 650	1 346 381	-4 683 149	-1 199 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 996 119
Årets resultat före fondförändring	-1 199 805
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-239 000
Årets avsättning till fond för balkongunderhåll	-41 338
Årets ianspråktagande av underhållsfond	593 308
Summa över/underskott	-5 882 954

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 882 954**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 781 454	1 789 860
Övriga rörelseintäkter	3	136 020	129 919
Summa rörelseintäkter		1 917 474	1 919 779
		1 917 474	1 919 779
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-304 281	-321 057
Planerat underhåll	5	-593 308	-40 961
Driftskostnader	6	-1 039 821	-880 806
Övriga kostnader	7	-103 380	-137 931
Personalkostnader	8	-62 161	-62 672
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-777 968	-775 689
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-93 429	-
Summa rörelsekostnader		-2 974 348	-2 219 116
Rörelseresultat		-1 056 874	-299 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter		107	43
Räntekostnader		-143 038	-190 629
Summa finansiella poster		-142 931	-190 586
Resultat efter finansiella poster		-1 199 805	-489 923
Resultat före skatt		-1 199 805	-489 923
Årets resultat		-1 199 805	-489 923

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	46 752 015	47 023 265
Inventarier, maskiner och installationer	11	85 189	97 039
		<hr/>	<hr/>
		46 837 204	47 120 304
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		46 837 204	47 120 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 760 638	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 240	26 977
		<hr/>	<hr/>
		6 791 878	27 115
Kassa och bank	13	2 649 515	2 899 475
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		9 441 393	2 926 590
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		56 278 597	50 046 894

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 474 589	32 080 829
Kapitaltillskott		3 505 650	3 505 650
Balkongfond		305 458	264 120
Underhållsfond		1 040 923	1 395 231
		<u>44 326 620</u>	<u>37 245 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 683 149	-4 506 195
Årets resultat		-1 199 805	-489 923
		<u>-5 882 954</u>	<u>-4 996 118</u>
Summa eget kapital		<u>38 443 666</u>	<u>32 249 712</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>13 118 710</u>	<u>6 299 000</u>
		13 118 710	6 299 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 263 000	11 085 153
Leverantörsskulder		154 676	85 079
Skatteskulder		3 992	2 912
Övriga skulder		29 053	1 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265 500	323 135
		<u>4 716 221</u>	<u>11 498 182</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 278 597</u>	<u>50 046 894</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 056 874	-299 337
Avskrivningar	777 968	775 689
	-278 906	476 352
Erhållen ränta	107	43
Erlagd ränta	-143 038	-190 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-421 837	285 766
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 764 764	24 335
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 192	76 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 146 409	386 494
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	7 393 760	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-588 297	-40 227
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	93 429	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 898 892	-40 227
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 443	-1 009 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 443	-1 009 772
Årets kassaflöde	-249 960	-663 505
Likvida medel vid årets början	2 899 475	3 562 980
Likvida medel vid årets slut	2 649 515	2 899 475

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

- Stomme	100 år
- Fasader	50 år
- Yttertak	50 år
- Fönster	50 år
- Installationer	40 år
- Ventilation	40 år
- Relining	25 år
- Övrigt	25-40 år

Markanläggningar

Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år
--	---------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 638 168	1 638 168
Hyror bostäder *	101 948	110 886
Balkongtillägg	41 338	40 806
Summa	1 781 454	1 789 860

* Hyresintäkter 2021 avser endast januari-november till följd av att hyreslägenheten upplåtits med bostadsrätt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation *	76 601	105 900
Överlåtelseavgifter	13 082	12 949
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 941	4 242
Övriga intäkter	7 961	6 828
Försäkringsersättningar	30 435	-
Summa	136 020	129 919

* Avser intäkter från TV och bredband. Lägre intäkter 2021 till följd av omförhandlat kollektivt avtal.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Målning, gemensamma utrymmen	-	18 298
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 150	8 158
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 095	15 712
Värme, installationer	20 529	12 219
Ventilation, installationer	-	8 625
El, installationer	3 858	4 268
Huskropp *	15 291	66 716
Markytor	-	2 994
Vattenskador	246 891	172 161
Klottersanering	13 467	11 906
Summa	304 281	321 057

* Kostnad 2021 och 2020 avser huvudsakligen lagning av tak.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Huskropp, tak	593 308	-
Huskropp, fasader	-	40 961
Summa	593 308	40 961

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	52 524	51 444
Teknisk förvaltning	186 263	149 530
Besiktningkostnader	8 250	-
Gångbanerenshållning	8 247	8 247
Vinterrenhållning	48 975	12 500
Serviceavtal	6 733	-
Förbrukningsmaterial	11 344	6 880
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 829	8 662
El	39 896	28 504
Uppvärmning	315 256	264 671
Vatten och avlopp	102 491	104 543
Avfallshantering	87 925	75 065
Försäkringar	52 372	24 932
Systematiskt brandskyddsarbete	31 308	-
TV	43 288	41 128
Bredband	34 620	104 700
Ersättningar till hyresgäster	1 500	-
Summa	1 039 821	880 806

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	2 070	1 980
Förvaltningskostnader	84 267	77 913
Revision	14 000	14 188
Bankkostnader	1 593	2 610
Övriga externa tjänster *	-	38 156
Övriga externa kostnader	1 450	3 084
Summa	103 380	137 931

* Kostnad avser upprättande av ny underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Utbildning	-	1 562
Summa	47 300	48 062
Sociala avgifter	14 861	14 610
Summa	62 161	62 672

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	731 797	731 193
Markanläggningar	34 321	34 321
Inventarier, maskiner och installationer	11 850	10 175
Summa	777 968	775 689

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 082 340	38 082 340
-Mark	16 031 000	16 031 000
-Markanläggningar	686 415	686 415
	<u>54 799 755</u>	<u>54 799 755</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	588 297	-
	<u>588 297</u>	<u>-</u>
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangering av byggnad	-143 944	-
	<u>-143 944</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	55 244 108	54 799 755
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 541 272	-6 810 079
-Markanläggningar	-235 218	-200 897
	<u>-7 776 490</u>	<u>-7 010 976</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-731 797	-731 193
-Årets avskrivning på markanläggning	-34 321	-34 321
-Årets utrangering av byggnad	50 515	-
	<u>-715 603</u>	<u>-765 514</u>
 Utgående avskrivningar	-8 492 093	-7 776 490
 Redovisat värde	46 752 015	47 023 265
 <i>Varav</i>		
Byggnader	30 304 139	30 541 068
Mark	16 031 000	16 031 000
Markanläggningar	416 876	451 197
 Taxeringsvärden		
Bostäder	84 200 000	84 200 000
Totalt taxeringsvärde	84 200 000	84 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>32 200 000</i>	<i>32 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	163 780	171 340
	<u>163 780</u>	<u>171 340</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	40 227
	-	<u>40 227</u>
<i>Årets utringingar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-47 788
	-	<u>-47 788</u>
Utgående anskaffningsvärden	163 780	163 779
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-66 741	-104 354
	<u>-66 741</u>	<u>-104 354</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 850	-10 175
-Avskrivningar på utringingar	-	47 788
	<u>-11 850</u>	<u>37 613</u>
Utgående avskrivningar	-78 591	-66 741
Redovisat värde	85 189	97 039

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	9 008	-
Förutbetalda kommunikationskostnader	19 777	19 477
Övriga förutbetalda kostnader	2 455	7 500
Summa	31 240	26 977

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 649 515	2 899 475
Summa	2 649 515	2 899 475

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 263 000	11 085 153
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 118 710	6 299 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 381 710	17 384 153

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	17 381 710	17 384 153
Summa	17 381 710	17 384 153

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,81 %	2023-03-30	2 036 000	-	-	2 036 000
Stadshypotek	0,40 %	2023-03-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	0,64 %	2025-03-30	4 304 000	-	-	4 304 000
Stadshypotek	1,25 %	2022-03-30	4 263 000	-	-	4 263 000
Stadshypotek	0,54 %	2024-03-30	4 326 000	-	-	4 326 000
Stadshypotek	0,39 %	2023-03-30	955 153	-	2 443	952 710
Summa			17 384 153	-	2 443	17 381 710

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 077	4 121
Förutbetalda intäkter	133 776	136 859
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 750
Upplupna driftskostnader	113 647	168 405
Summa	265 500	323 135

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen mottog betalning av slutlikvid för försäljningen av den upplåtna lägenheten i början av 2022 och i enlighet med styrelsens beslut i samband med upplåtelsen amorterades lånet om 4 263 000 kr till fullo på slutbetalningsdagen 2022-03-30.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 159 000	19 159 000
Summa ställda säkerheter	19 159 000	19 159 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Heimer Berglund
Styrelseordförande

Marie Turnéus

Lisa Axelberg Leyerer

Hans Kruber

Lena Wiström Klingefjäll

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 07:15AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627A1A3742B3F
MAJ 12 2022 07:15AM

Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)

Erik Heimer Berglund (E-Signatur)

Marie Turnéus (E-Signatur)







Lisa Axelberg Leyerer (E-Signatur)

Hans Kruber (E-Signatur)

Lena Wiström Klingefjäll (E-Signatur)

Maria Claesson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 10 2022 10:12AM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2022 11:38AM	Erik Heimer Berglund granskade dokumentet:
Maj 10 2022 11:49AM	 Carl Erik Axel Heimer Berglund signerade dokumentet
Maj 11 2022 08:33AM	Marie Turnéus granskade dokumentet:
Maj 11 2022 08:34AM	 MARIE TURNÉUS signerade dokumentet
Maj 11 2022 09:10AM	Lisa Axelberg Leyerer granskade dokumentet:
Maj 11 2022 09:12AM	 LISA AXELBERG LEYERER signerade dokumentet
Maj 10 2022 08:13PM	Hans Kruber granskade dokumentet:
Maj 10 2022 08:25PM	 Hans Roland Kruber signerade dokumentet
Maj 11 2022 04:13PM	Lena Wiström Klingefjäll granskade dokumentet:
Maj 11 2022 04:19PM	 LENA WISTRÖM KLINGEFJÄLL signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:13AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Maj 12 2022 07:15AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:15AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627a1a3742b3f har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46
Org.nr. 769611-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 för år 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 31 december 2021 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.

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 den 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. Den 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 Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Erik Dahlbergsgatan 40-46 - Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 07:12AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 627A20E6EE852
MAJ 12 2022 07:12AM

Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)

Maria Claesson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 10 2022 10:28AM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2022 07:12AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Maj 12 2022 07:12AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:12AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627a20e6ee852 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

