Brf Göteborg Götabergsgatan 9

Årsredovisning 2021

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Göteborg Götabergsgatan 9

769609-5343

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborg Götabergsgatan 9, 769609-5343, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på fastigheten Göteborg Lorensberg 49:6 ("Fastigheten") upplåta bostäder för permanent boende till den del föreningen så finner lämpligt hyra ut lokaler för kommersiellt bruk.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Tom Cronvall	Ordförande	2022
Fredrik Hallonsten	Ledamot	2022
Magnus Hackman	Ledamot	2022
Styrelsesuppleant		
Johan Moreno	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Arwid Erixon, BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor	2022
Valberedning		
Magnus Andrén		2022
Jan Hultengren		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 49:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1889 och har värdeår 1930. Fastighetens adress är Götabergsgatan 9 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	5	2	3	1

Total tomtarea:	445 kvm
Total bostadsarea:	1 414 kvm
Total lokalarea:	133 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Clas and Nikolai Film AB	110 kvm *	2022-03-31/Uppsagd **
Outhyrd	23 kvm	- ***

* Under 2021 genomfördes en areamätning som uppvisade 110 kvm istället för de tidigare angivna 120 kvm.

** Från och med 2022-04-01 hyrs lokalen av A+A United AB.

** Från och med 2022-02-01 hyrs lokalen av A+A United AB.

Föreningen är frivilligt skattskyldig för moms vid uthyrning av lokaler.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Klarin Lundin	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 193 534 kr och planerat underhåll för 21 766 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets reparationer
En vattenläcka i fastigheten upptäcktes under april och påverkar årets resultat negativt. Läckan härstammade från en äldre golvbrunn i ett badrum som renoverades innan föreningens förvärv av fastigheten och är nu fullt åtgärdad. Styrelsen arbetar med att genomföra våtrumsinspektioner för att förebygga ytterligare skador.

Årets underhåll
Under det gångna året har styrelsen genomfört underhåll av fastighetselen, då det vid förra årets besiktning noterades vissa nödvändiga åtgärder. I samband med detta underhåll installerades även elmätare i föreningens båda lokaler.

Styrelsen har även färdigställt bytet av lägenhetsdörrarna i trapphus A samt införskaffat en ny torktumlare. Då föreningen följer K3-regelverket har dessa investeringar aktiverats på balansräkningen och belastar således årets resultat genom årliga avskrivningar de kommande 25 respektive 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 235 000 kr, vilket motsvarar 152 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2021 uppgår avsättningen till 61 000 kr, vilket motsvarar 39 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerat underhåll	År
Byte av radiatorventiler och spolning av värmesystem	2022
Underhåll av brunn och rör på gård	2022
Våtrumsinspektioner	2022
OVK-besiktning	2023
Energideklaration	2026

Sammanställning utförda åtgärder	År
Installation av ny torktumlare	2021
Färdigställande av byte av lägenhetsdörrar i trapphus A	2021
Underhåll av fastighetsel inkl. installation av elmätare i lokaler	2021
Filmning och spolning av spillvattenledningar	2020
Besiktning av fastighetens el	2020
Påbörjat byte av lägenhetsdörrar i trapphus A	2019
Inköp av luftavfuktare	2019
Upprustning av lokal på innergården	2018
Byte av golvplattor i entrén	2018
Slutbesiktning av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2018
OVK-besiktning	2018
Renovering av tvättstuga	2016
Installation av nytt portsystem	2016
Energideklaration	2016
Målning av dörrkarmar	2015-2017
Byte av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2015
Hiss	2004-2005
Tak	2004-2005
Elcentral	2004-2005
Stambyte	2004-2005
Fasad	2004-2005
Fönster	1987

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-10. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. Dessutom har 4 protokollförda brandtillsyner genomförts.

Styrelsens ord

Under året har två av föreningens lån förfallit och omförhandlats. Styrelsen beslutade att binda lånen på ett år till 0,82 % respektive 0,84 %, vilka kan jämföras med de tidigare räntorna om 0,80 % respektive 1,40 %.

Föreningens hyresgäst, Clas and Nikolai Film AB, har under året sagt upp sitt hyreskontrakt och flyttat ut. Kontraktet löper till och med 2022-03-31. En stor del av styrelsens tid har därför gått till att söka efter nya hyresgäster till föreningens två lokaler. Avtal med ny hyresgäst, A+A United AB, finns nu på plats innebärandes att båda lokalerna hyrs ut från 2022-02-01 respektive 2022-04-01. Till följd av de nya avtalen är det styrelsens bedömning att det i nuläget inte krävs någon avgiftshöjning för 2022.

Slutligen har styrelsen uppdaterat föreningens ordningsregler för att förtydliga det ansvar varje medlem har och bibehålla trivseln i vår bostadsrättsförening.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2021 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

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

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 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 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 326 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Rörelsens intäkter	918	930	989	850
Resultat efter finansiella poster	-287	-52	-21	-285
Förändring av underhållsfond	39	15	56	58
Resultat efter fondförändringar	-326	-67	-77	-343
Soliditet %	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	442	442	442	395
Driftskostnad, kr / kvm	262	230	229	259
Ränta, kr / kvm	74	85	93	104
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	39	37	36	37
Lån, kr / kvm	5 990	6 002	6 014	6 026
Snittränta (%)	1,23	1,41	1,54	1,73

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**26 323 325**	**278 748**	**-4 211 375**	**-51 623**
Disposition enligt föreningsstämma			-51 623	51 623
Avsättning till underhållsfond		61 000	-61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 766	21 766	
Årets resultat				-286 708
Vid årets slut	**26 323 325**	**317 982**	**-4 302 232**	**-286 708**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 262 998
Årets resultat före fondförändring	-286 708
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-61 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 766
Summa över/underskott	-4 588 940
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-4 588 940**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	818 280	845 902
Övriga rörelseintäkter	*3*	99 608	84 339
Summa rörelseintäkter		917 888	930 241
		917 888	930 241
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-193 534	-3 845
Planerat underhåll	*5*	-21 766	-42 900
Driftskostnader	*6*	-404 868	-355 599
Övriga kostnader	*7*	-92 477	-81 656
Personalkostnader	*8*	-62 161	-61 110
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-311 823	-305 661
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-4 232	-
Summa rörelsekostnader		-1 090 861	-850 771
Rörelseresultat		-172 973	79 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41	50
Räntekostnader		-113 776	-131 143
Summa finansiella poster		-113 735	-131 093
Resultat efter finansiella poster		-286 708	-51 623
Resultat före skatt		-286 708	-51 623
Årets resultat		-286 708	-51 623

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	30 644 381	30 672 050
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	37 232	53 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	-	237 077
		30 681 613	30 962 413
Summa anläggningstillgångar		30 681 613	30 962 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		73 685	66 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	32 947	31 706
		106 632	98 436
Kassa och bank	*13*	864 421	882 023
Summa omsättningstillgångar		971 053	980 459
SUMMA TILLGÅNGAR		31 652 666	31 942 872

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 323 325	26 323 325
Underhållsfond		317 982	278 748
		26 641 307	26 602 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 302 232	-4 211 375
Årets resultat		-286 708	-51 623
		-4 588 940	-4 262 998
Summa eget kapital		22 052 367	22 339 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	5 518 967	5 537 611
		5 518 967	5 537 611
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	3 747 673	3 747 673
Leverantörsskulder		117 415	124 188
Depositioner		41 250	41 250
Skatteskulder		2 754	2 937
Övriga skulder		7 559	8 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	164 681	141 433
		4 081 332	4 066 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 652 666	31 942 872

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-172 973	79 470
Avskrivningar	311 823	305 661
	138 850	**385 131**
Erhållen ränta	41	50
Erlagd ränta	-113 776	-131 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**25 115**	**254 038**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 196	17 672
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	15 146	103 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**32 065**	**375 060**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-272 332	-
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggning	237 077	-105 368
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 232	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-31 023**	**-105 368**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-18 644	-18 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-18 644**	**-18 644**
Årets kassaflöde	**-17 602**	**251 048**
Likvida medel vid årets början	**882 023**	**630 975**
Likvida medel vid årets slut	**864 421**	**882 023**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

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
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Säkerhetsdörrar	25 år
-Passage	20 år
-Porttelefonsystem	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	
-Tvättmaskin	10 år
-Torktumlare	10 år
-Avfuktare	5 år
-Kristallkrona	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter bostäder	625 284	625 282
Hyror lokaler	192 996	235 476
Hyresrabatt lokaler *	-	-14 856
Summa	**818 280**	**845 902**

* 2020 avser hyresrabatt på grund av Covid-19.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Tv, bredband och telefoni	66 504	66 504
El	1 452	1 973
Debiterad fastighetsskatt	8 076	9 786
Överlåtelseavgifter	3 563	3 529
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 621	-
Vidarefakturering	6 955	-
Övriga intäkter	6 437	2 547
Summa	**99 608**	**84 339**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 4 Reparationer

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 845
VA & sanitet, installationer	4 000	-
Värme, installationer	32 624	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	5 313	-
Vattenskador	151 597	-
Summa	**193 534**	**3 845**

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
VA & sanitet, installationer	-	42 900
El, installationer	21 766	-
Summa	**21 766**	**42 900**

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Fastighetsavgift/skatt	34 423	33 913
Städning	19 356	12 319
Besiktningskostnader	839	8 737
Gångbanerenhållning	4 886	4 861
Serviceavtal	18 857	18 407
Förbrukningsmaterial	1 118	-
El	24 080	22 946
Uppvärmning	143 972	109 402
Vatten och avlopp	46 202	42 532
Avfallshantering	26 124	28 848
Försäkringar	15 972	10 849
Systematiskt brandskyddsarbete	6 102	-
Tv, bredband och telefoni	62 937	62 785
Summa	**404 868**	**355 599**

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Tele och post	949	1 027
Förvaltningskostnader	65 638	60 944
Revision	16 845	14 747
Jurist- och advokatkostnader *	-486	3 422
Bankkostnader	702	816
Vidarefaktureringar	6 955	-
Övriga externa tjänster	1 174	-
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	**92 477**	**81 656**

* Positiv kostnad 2021 beror på återbetalning avseende 2020.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

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
Summa	**47 300**	**46 500**
Sociala avgifter	14 861	14 610
Summa	**62 161**	**61 110**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Byggnader	291 704	285 543
Inventarier, maskiner och installationer	20 119	20 118
Summa	**311 823**	**305 661**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	18 003 440	18 003 440
-Mark	15 000 000	15 000 000
-Pågående nyanläggningar	237 077	131 709
	33 240 517	33 135 149
Årets anskaffningar		
-Byggnader	264 035	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-237 077	105 368
	26 958	105 368
Utgående anskaffningsvärden	**33 267 475**	**33 240 517**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 331 390	-2 045 847
	-2 331 390	-2 045 847
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-291 704	-285 543
	-291 704	-285 543
Utgående avskrivningar	**-2 623 094**	**-2 331 390**
Redovisat värde	**30 644 381**	**30 909 127**
Varav		
Byggnader	15 644 381	15 672 050
Mark	15 000 000	15 000 000
Pågående nyanläggningar	-	237 077
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	962 000	962 000
Totalt taxeringsvärde	**48 762 000**	**48 762 000**
Varav byggnader	*15 762 000*	*15 762 000*

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	114 124	114 124
	114 124	114 124
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	8 297	-
	8 297	-
Årets utrangeringar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 162	-
	-21 162	-
Utgående anskaffningsvärden	**101 259**	**114 124**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 838	-40 720
	-60 838	-40 720
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 119	-20 118
-Årets utangering av inventarier, maskiner och installationer	16 930	-
	-3 189	-20 118
Utgående avskrivningar	**-64 027**	**-60 838**
Redovisat värde	**37 232**	**53 286**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetald försäkring	17 126	15 972
Förutbetalda kostnader	15 821	15 734
Summa	**32 947**	**31 706**

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	864 421	882 023
Summa	**864 421**	**882 023**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 747 673	3 747 673
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 518 967	5 537 611
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**9 266 640**	**9 285 284**

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetslån	9 266 640	9 285 284
Summa	**9 266 640**	**9 285 284**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,10 %	2023-10-18	1 827 226	-	18 644	1 808 582
Nordea	0,84 %	2022-10-25	1 864 515	-	-	1 864 515
Nordea	1,79 %	2023-10-18	1 864 514	-	-	1 864 514
Nordea	0,82 %	2022-10-13	1 864 514	-	-	1 864 514
Summa			**9 285 284**	**-**	**18 644**	**9 266 640**

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	21 300	23 213
Förutbetalda intäkter	78 017	63 881
Upplupna revisionsarvoden	16 200	15 200
Upplupna driftskostnader	49 164	39 139
Summa	**164 681**	**141 433**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000
Summa ställda säkerheter	**16 800 000**	**16 800 000**

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska signaturer

Tom Cronvall
Styrelseordförande

Fredrik Hallonsten

Magnus Hackman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur
BDO Göteborg AB

Arwid Erixon
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5c2b1179-52a3-4db1-9918-656cac897a44

VISMA Sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

TOM CRONVALL

Carl Fredrik Hallonsten

DAN MAGNUS HACKMAN

ARWID ERIXON

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9
Org.nr. 769609-5343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2021.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ebaa374d-57a4-4857-aa72-0cb3367cc7a4
VISMA Sign
www.vismasign.com

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-03-

BDO Göteborg AB

Arwid Erixon

Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ebaa374d-57a4-4857-aa72-0cb3367cc7a4
VISMA Sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

ARWID ERIXON

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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 driftskostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se