

Årsredovisning 2022

BRF SVEA 21

716444-1243



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVEA 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-02-02.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kommendantsängen 4:7 med adress Sveagatan 21 på adressen Sveagatan 21 i Göteborg. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 225 kvm och 1 lokal om 35 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann Birgitta Reit	Ordförande
Ludvig Hassnert	Ledamot
Hans Fritz	Ledamot

VALBEREDNING

Lisa Asp Onsjö och Sofie Eklund.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

REVISORER

Peter Gustafsson Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt god, det ekonomiska resultatet justerat före avskrivningar är positivt och föreningen har inte haft några oväntade engångskostnader avseende fastigheten.

Ingen avgiftshöjning sker för 2023.

Föreningen har lån på sammanlagt 3 mkr. Den bundna delen av lånet om 2,5 mkr är bundet på 7 år till en ränta av 1,19%, lånet löper ut 2028-08-25. Resterande 0,5 mkr har 3-månaders löptid med en ränta på 3,6%

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalet med kommunen att tillhandahålla barmarksrenhållning och halkbekämpning/snöröjning löpte ut 2022-08-31. Föreningen har, tillsammans med övriga fastighetsägare och bostadsrättsföreningar runt gården, träffat ett gemensamt avtal med Bredablick förvaltning för halkbekämpning/snöröjning.

Samfällighetsföreningen Karl XII har sagt upp avtalet med Tele 2 (ComHem) per 2022-12-31. Varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ska från 2023-01-01 själva träffa avtal för TV och internet.

Brf Svea 21 och några fler bostadsrättsföreningar kring gården har skrivit avtal med Telia avseende fiberinstallation och medföljande internet och TV. Arbetet påbörjades under hösten 2022 men beräknas, på grund av förseningar, vara färdigställt under mars 2023. Från årsskiftet fram till färdigställande har Telia tillhandahållit en interimslösning med mobilt bredband och TV-box utan extra kostnad.

FASTIGHETEN

En översyn av föreningens värmesystem har gjorts där samtliga termostater i lägenheterna har setts över och justerats vid behov. I övrigt har endast smärre underhållsåtgärder vidtagits.

Styrelsen har beslutat att låta uppdatera fastighetens energideklaration och OVK. Detta kommer att genomföras under början av 2023.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN KARL XII:

En extra stämma hölls den 10 november där det informerades om nya momsregler, där samfällighetsföreningar numera är momspliktiga.

En översyn har skett av andelstalen för samfällighetsföreningens 12 medlemmar och andelstalet för Brf Svea 21 har ändrats från 5,64% till 5,55%.

Under 2023 kommer bland annat förskolan att målas om samt att porten på Sveagatan 23 är sliten och behöver repareras.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	615 604	611 596	609 727	609 000
Resultat efter fin. poster	-24 191	-23 436	-38 540	-12 000
Soliditet, %	85	85	85	85
Bostadsyta, kvm	1 225	1 225	1 225	1 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	429	426	429	429
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 449	2 449	2 449	2 449
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,19	1,19	1,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	15 172 647	-	-	15 172 647
Upplåtelseavgifter	4 174 640	-	-	4 174 640
Fond, yttre underhåll	792 318	-	123 600	915 918
Balanserat resultat	-1 919 063	-23 436	-123 600	-2 066 100
Årets resultat	-23 436	23 436	-24 191	-24 191
Eget kapital	18 197 105	0	-24 191	18 172 914

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 066 100
Årets resultat	-24 191
Totalt	-2 090 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	123 600
Balanseras i ny räkning	-2 213 891
	-2 090 291

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		615 603	611 596
Rörelseintäkter		1	2 561
Summa rörelseintäkter		615 604	614 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-418 170	-407 843
Övriga externa kostnader	7	-39 040	-21 152
Personalkostnader	8	-22 114	-45 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 200	-127 200
Summa rörelsekostnader		-606 524	-601 905
RÖRELSERESULTAT		9 080	12 252
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	456	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 728	-35 688
Summa finansiella poster		-33 272	-35 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 191	-23 436
ÅRETS RESULTAT		-24 191	-23 436

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 637 832	20 765 032
Summa materiella anläggningstillgångar		20 637 832	20 765 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		20 637 832	20 765 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	16 410
Övriga fordringar	13	39 736	40 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 885	20 086
Summa kortfristiga fordringar		86 621	77 475
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	44 000	44 000
Summa kortfristiga placeringar		44 000	44 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		586 885	457 815
Summa kassa och bank		586 885	457 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		717 506	579 290
SUMMA TILLGÅNGAR		21 355 337	21 344 322

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 347 287	19 347 287
Fond för yttre underhåll		915 918	792 318
Summa bundet eget kapital		20 263 205	20 139 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 066 100	-1 919 063
Årets resultat		-24 191	-23 436
Summa fritt eget kapital		-2 090 291	-1 942 500
SUMMA EGET KAPITAL		18 172 914	18 197 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		56 445	22 297
Övriga kortfristiga skulder		242	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	125 736	124 861
Summa kortfristiga skulder		682 423	647 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 355 337	21 344 322

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,78 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	0	1 190
Hysesintäkter, lokaler	56 160	51 138
Hysesintäkter, p-platser	33 000	33 772
Pantförskrivningsavgift	483	1 425
Årsavgifter, bostäder	525 600	521 691
Öres- och kronutjämning	1	-9
Överlåtelseavgift	0	2 380
Övriga intäkter	360	2 569
Summa	615 604	614 156

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	15 768	0
Fastighetsskötsel	568	0
Snöskottning	7 891	2 214
Städning	24 058	16 831
Trädgårdsarbete	3 429	0
Övrigt	0	10 527
Summa	51 714	29 572

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	14 279	0
Gård/markytor	0	2 806
Hissar	0	20 971
Reparationer	0	30 057
Värme	0	10 310
Summa	14 279	64 144

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	21 484	13 879
Sophämtning	2 074	0
Uppvärmning	120 631	130 436
Vatten	36 550	32 607
Summa	180 739	176 922

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	28 304	27 718
Fastighetsskatt	26 247	24 957
Kabel-TV	5 712	0
Samfällighet	76 125	84 530
Tomträttsavgälder	6 074	0
Tvättstuga	28 977	0
Summa	171 438	137 205

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	16 632	16 433
Förbrukningsmaterial	2 977	345
Tidigare förvaltning	9 151	0
Övriga förvaltningskostnader	10 280	4 374
Summa	39 040	21 152

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	4 629	9 667
Styrelsearvoden	17 485	36 042
Summa	22 114	45 709

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE POSTER	2022	2021
Ränta Räntekonto	409	0
Skattefria ränteintäkter	47	0
Summa	456	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33 728	35 688
Summa	33 728	35 688

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 306 919	22 306 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 306 919	22 306 919
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 541 887	-1 414 687
Årets avskrivning	-127 200	-127 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 669 087	-1 541 887
Utgående restvärde enligt plan	20 637 832	20 765 032
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 953 528</i>	<i>5 953 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 274 000	16 031 000
Taxeringsvärde mark	24 976 000	25 168 000
Summa	42 250 000	41 199 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 435	33 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 435	33 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 435	-33 435
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 435	-33 435
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	37 938	39 228
Skattekonto	1 798	1 751
Summa	39 736	40 979

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	19 209	0
Förvaltning	1 537	1 386
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 139	18 700
Summa	46 885	20 086

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	44 000	44 000
Summa	44 000	44 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-03-28	3,60 %	500 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2028-08-25	1,19 %	2 500 000	2 500 000
Summa			3 000 000	3 000 000

Varav kortfristig del 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3 312	2 473
Förutbetalda avgifter/hyror	59 540	58 665
Löner	32 558	32 558
Städning	2 588	2 513
Uppvärmning	19 356	19 507
Utgiftsräntor	2 382	3 359
Vatten	0	5 786
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	0
Summa	125 736	124 861

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 609 000	8 609 000
Summa	8 609 000	8 609 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ann Birgitta Reit
Ordförande

Hans Fritz
Ledamot

Ludvig Hassnert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Bengt Peter Gustafsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2023 09:53

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 06.03.2023 09:24

DOCUMENT ID:

SyloS77my2

ENVELOPE ID:

r1oB7mXyn-SyloS77my2

DOCUMENT NAME:

Brf Svea 21, 716444-1243 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (2).pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Birgitta Reit birgittareit2@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2023 19:30 06.03.2023 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/11) IP: 90.235.69.221
2. LUDVIG HASSNERT ludvig.hassnert@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2023 20:16 06.03.2023 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/22) IP: 95.193.71.174
3. Hans Fritz hpgfritz@outlook.com	 Signed Authenticated	07.03.2023 20:54 07.03.2023 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/24) IP: 217.213.103.210
4. Bengt Peter Gustafsson peter.gustafsson@stenametall.se	 Signed Authenticated	21.03.2023 09:53 21.03.2023 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/08) IP: 192.121.192.22

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

För **Bostadsrättsföreningen Svea 21**

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svea 21, organisationsnummer 716444-1243, har granskats av mig för räkenskapsåret 2022.

Jag anser att granskningen har utförts enligt god revisionssed och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker: att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2022.

Göteborg 2023-03-21



Peter Gustafsson

Av föreningen vald revisor