

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6-7
- noter	8-10
- underskrifter	11

## **Brf Tegnérsgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten Styrelsen**

Styrelsen har under 2021 bestått av:

Ordförande:	Mikael Carlsén
Sekreterare:	Christina Kirnö
Kassör:	Stefan Nohlborg
Suppleanter:	Ingela Thylefors och Stina Sandsjö
Revisor:	Ulf Larsson
Revisorssuppleant:	Kjell Andersson
Valberedning:	Jesper Persson och Erik Claesson

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Heden 30:4, med adress Tegnérsgatan 13-15. På fastigheten har uppförts byggnad med 20 lägenheter med en sammanlagd yta på 1 400 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenheter som bytt ägare

Under 2021 har följande ägarbyten skett:

Lgh 2 Lina Nord och Jon Franzén har sålt till Elena Arezzo och Manus Nordstrand  
Lgh 17 Erik Svensson har sålt till Adam Johansson

#### **Hyreslägenheterna**

Under året har lgh 18 och 20 varit uthyrda under hela 2021. Båda lägenheterna har hyresavtal med av hyresnämnden godkänd friskrivning från besittningsrätten.

Kerstin Skog Nord är sedan mars månad ny hyresgäst i lgh 18  
Erik Skarin är hyresgäst i lgh 20.

#### **Utförda arbeten inom fastigheten**

Kjell Andersson har varit i kontakt med Göteborgs Energi och gjort vissa förbättringar, bland annat har en styrenhet bytts ut.  
En av hyreslägenheterna, lgh 20, har haft en mindre vattenläcka: toalettstolen fick bytas ut.

A.O. Tobiassons har justerat de fönster i gårdsfasaden som haft problem med öppnings-/stängningsfunktionen.

Golvet i soprummet har lagats, samt hål vid gårdsgången har murats igen för att hindra råttornas framfart.

Tvättmaskinen har reparerats.

Fiber har dragits in i fastigheten, detta för att kunna erbjuda samtliga bättre internetuppkoppling. Avgiften för både installation och drift står föreningen för. Projektet har letts av Ulf Larsson.

Föreningens säte är Göteborg  
**Flerårsjämförelse\***

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	847	847	854	846	838
Res. efter finansiella poster	-124	-105	-273	-141	-42
Balansomslutning	12 562	12 684	13 113	13 469	13 667
Soliditet (%)	23,79	24,53	24,53	25,91	26,57
Genomsnittlig årsavgift kr/m <sup>2</sup>	371	371	371	371	371
Skulder till kreditinstitut	9262	9 396	9 680	9 814	9 948
Eget kapital	2 989	3 113	3 218	3 491	3 632

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Medlemsinformation

### Övrigt

Årets stora händelse var firandet av 100 års året för fastigheten, denna festlighet gick av stapeln 4 september. Stor uppslutning och mycket uppskattad tillställning.

Elsparkcyklar parkeras oansvarigt runt våra p-platser och på trottoaren, påpekande om detta har gjorts.

### Ekonomi

Vår förening har god ekonomi. Under de senare åren har stora investeringar gjorts, dels en grundförstärkning av fastigheten, dels en omfattande yttre renovering. Trots detta ser framtiden bra ut och 100.000 kronor har amorterats av på lånen. Lånen har även skrivits om från 10 till 4 stycken, med samma villkor som tidigare. Detta för att minska administrationen för föreningen och banken.

Styrelsen har en eventuell försäljning av en alternativt båda hyreslägenheterna under luppen. Hyresintäkterna ger med rådande ränta större intäkter, räntekostnaderna inkluderade, än vad en försäljning skulle ge även om en ökning av månadsavgifterna tas i beaktande.

Föreningens bokföring har skötts löpande av kassören Stefan Nohlborg. Veronica Back, Mazars SET, har anlåtats för bokslut och revision.

Årets resultat exklusive avskrivningar är 216 662, resultat 2020 var 235 184.

### Några tankar & iakttagelser

En uppdaterad version av föreningens Råd & Regler ligger färdig för distribution före årsstämman 2021. Läs den! Den innehåller både de regler som, jämte stadgarna och Bostadsrättslagen, beskriver vars och ens åtagande i föreningen. Den innehåller också svar på många praktiska frågor – frågor som ofta ställs till styrelsen. Det finns en del nytt i den senaste versionen.

Vi är en liten förening med begränsad inköpt service, enbart trappstädning. Det innebär att vi som medlemmar måste engagera oss och ta ansvar för husets skötsel: inget händer av sig själv: tänk efter vad du kan bidra med.

Återkommande missar/regelöverträdelser är:

- Entré och trapphus används för förvaring av diverse ägodelar: ställ inte saker där de inte ska vara
- Byggmaterial placeras längre perioder i entréer och trapphus: detta får enbart ske högst tillfälligt
- Möbler och annat placeras i det gemensamma vindsutrymmet, ”gamla torkvinden”: på torkvinden får endast trädgårdsmöbler och innerdörrar förvaras (märkta med namn)
- Nedsmutsning på gården, i entréer, trapphus och andra gemensamma utrymmen: var och en måste städa upp efter sig
- Smutsiga maskiner i tvättstugan: rengör, byt filter etc. efter användning
- Sopor som inte kan betecknas som hushållssopor placeras i soprummet eller slängs i fel kärl: var och en måste sköta

- sophanteringen på rätt sätt och ha i åtanke att det finns en sopstation ett par kvarter bort
- Entrédörrar och portar ställs öppna: kontrollera att alla dörrar och portar är stängda och låsta
- Passivitet i den gemensamma fastighetskötseln: byt trasiga glödlampor, skruva fast lösa skruvar, håll gångar och parkeringsplatser rena genom att sopa och plocka bort skräp

En gemensam uppgift som de flesta sköter är att uppmärksamma okända människor som rör sig i och runt huset men det räcker inte med att uppmärksamma: fråga vem de söker eller varför de uppehåller sig i eller runt fastigheten.

Styrelsen

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	976 330	2 596 883	247 294	0	-707 945
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			50 262		-50 262
Årets förlust					-123 669
Belopp vid årets utgång	976 330	2 596 883	297 556	0	-881 876

#### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-758 207
årets förlust	-123 669
	<hr/>
	-881 876
Styrelsen föreslår att	
till underhållsfond avsätts	50 262
i ny räkning överföres	-932 138
	<hr/>
	-881 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Tegnérgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	846 831	847 326
Övriga rörelseintäkter		1 380	1 035
		<u>848 211</u>	<u>848 361</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Fastighetskostnader	3	-216 257	-188 215
Driftskostnader	4	-292 722	-272 869
Förvaltningskostnader	5	-41 186	-36 424
Övriga externa kostnader		-32 195	-19 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 331	-340 331
		<u>-922 691</u>	<u>-856 966</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-74 480	-8 605
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-49 189	-96 545
		<u>-49 189</u>	<u>-96 545</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-123 669	-105 150
<b>Årets resultat</b>		<u>-123 669</u>	<u>-105 150</u>

**Brf Tegnérsgatan 13-15**

Org.nr. 757202-1991

**BALANSRÄKNING**

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

11 978 935

12 319 266

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

11 978 935

12 319 266

**Summa anläggningstillgångar**

11 978 935

12 319 266

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

5 770

8 161

Aktuell skattefordran

34 324

526

Övriga fordringar

69

69

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 445

37 415

**Summa kortfristiga fordringar**

78 608

46 171

**Kassa och bank**

Kassa och bank

504 565

318 883

**Summa kassa och bank**

504 565

318 883

**Summa omsättningstillgångar**

583 173

365 054

**SUMMA TILLGÅNGAR**

12 562 108

12 684 320

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	3 573 213	3 573 213
Fond för yttre underhåll	297 556	247 294
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 870 769</b>	<b>3 820 507</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-758 207	-602 795
Årets resultat	-123 669	-105 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-881 876</b>	<b>-707 945</b>

#### Summa eget kapital

2 988 893	3 112 562
-----------	-----------

### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9 262 275	4 447 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 262 275</b>	<b>4 447 250</b>

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	4 948 575
Leverantörsskulder	168 453	44 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 487	131 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>310 940</b>	<b>5 124 508</b>

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 562 108

12 684 320

## Brf Tegnérsgatan 13-15

Org.nr. 757202-1991

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lägenheter redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	16-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Avskrivningen på fastighet är viktad skrivs av enligt komponentmetoden.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättningen motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden för fastigheten.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
Årsavgifter medlemmar	519 648	518 505

Hysesintäkter	213 180	213 180
Hysesintäkter P-platser	71 775	71 280
Varmvattenintäkter	42 228	44 361
	<u>846 831</u>	<u>847 326</u>

**Not 3 Fastighetskostnader** **2021** **2020**

Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;

Fastighetsavgift	29 180	28 580
Fastighetsförsäkring	23 248	21 829
Reparation fastighet	105 902	53 091
Fastighetskötsel	56 001	80 908
Övriga fastighetskostnader	1 926	3 807
	<u>216 257</u>	<u>188 215</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
El	26 627	13 237
Fjärrvärme	151 122	124 385
Vatten/Avlopp	34 447	54 447
Sophämtning/Återvinning	48 349	46 090
Kabel-TV avgifter	32 177	31 756
Väghållning/Snöröjning	0	2 954
	<u>292 722</u>	<u>272 869</u>

**Not 5 Förvaltningskostnader** **2021** **2020**

Förvaltningskostnader	1 653	4 519
Föreningsavgifter	4 470	4 680
Administrativa avgifter	35 063	27 225
	<u>41 186</u>	<u>36 424</u>

**Not 6 Byggnader och mark** **2021-12-31** **2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	16 753 988	16 753 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 753 988	16 753 988
Ingående avskrivningar	-4 434 722	-4 094 391
Årets avskrivningar	-340 331	-340 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 775 053	-4 434 722
Utgående redovisat värde	<u>11 978 935</u>	<u>12 319 266</u>
Redovisat värde byggnader	11 978 935	12 319 266
	<u>11 978 935</u>	<u>12 319 266</u>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 000 000	50 000 000
varav byggnader:	17 000 000	17 000 000

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer** **2021-12-31** **2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	298 488	298 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 488	298 488
Ingående avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 488	-298 488
Utgående redovisat värde	0	0

<b>Not 8 Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	0	264 000
Amortering efter 5 år	9 262 275	4 183 250

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

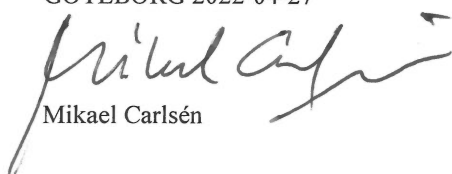
Långgivare	Lånenum r	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SEB	45716171	0,37	2 315 568	0
SEB	45716201	0,37	2 315 568	0
SEB	45716244	0,37	2 315 568	0
SEB	45716805	0,37	2 315 571	0
			9 262 275	0

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 156 025	10 156 025

**Not 11 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

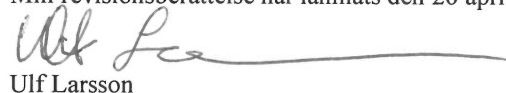
GÖTEBORG 2022-04-27

  
Mikael Carlsén

Stefan Nohlborg



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2022.

  
Ulf Larsson