

Årsredovisning 2021

BRF BJÖRKMUNKEN

769623-7952



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKMUNKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2011-10-23.

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 fastigheterna Kålltorp 38:20 och Kålltorp 38:23 på adressen Munkebäcksgatan 4 A-B och Björcksgatan 32 A-B i Göteborg. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 1 525 kvm och 1 lokal om 54 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kristoffer Åberg	Ordförande
Stefan Nilsson	Styrelseledamot
Kazem Saghafi	Styrelseledamot
Sara Karlsson	Styrelseledamot

Susanne Lundberg har flyttat och därmed avträtt från sin roll i styrelsen.

VALBEREDNING

Thomas Pettersson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Kjell Eriksson Revisor Revisorsringen Sverige AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Dränering	Dalslands Entreprenad AB
Bredband	Bahnhof
Installation fiberg	AT Installation AB
Besiktning och konsultation dränering	PE Teknik och Arkitektur

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Löst ett av våra lån.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Uppsägning av Telenor (TV).

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 292 864	1 186 203	1 241 870	1 308 124
Resultat efter fin. poster	-262 856	-1 007 281	-2 101 591	-908 200
Soliditet, %	78	68	65	66
Yttre fond	239 417	205 730	90 701	6 980
Taxeringsvärde	38 343 000	38 343 000	38 343 000	27 907 000
Bostadsyta, kvm	1 525	1 525	1 525	1 525
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	655	629	587
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 189	12 098	12 210	12 334
Genomsnittlig skuldränta, %	0,63	1,38	1,39	1,29
Belåningsgrad, %	21,98	36,83	36,34	38,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	42 979 097	-	-	42 979 097
Upplåtelseavgifter	2 286 732	-	-	2 286 732
Fond, yttre underhåll	205 730	-	33 687	239 417
Balanserat resultat	-3 391 568	-1 007 281	-33 687	-4 432 536
Årets resultat	-1 007 281	1 007 281	-262 856	-262 856
Eget kapital	41 072 710	0	-262 856	40 809 854

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 432 536
Årets resultat	-262 856
Totalt	<u>-4 695 392</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115 100
Balanseras i ny räkning	-4 810 492
	<u><u>-4 695 392</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 292 864	1 186 203
Rörelseintäkter	3	51 678	3 750
Summa rörelseintäkter		1 344 542	1 189 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4-8	-733 498	-701 888
Övriga externa kostnader	9	-136 547	-94 832
Personalkostnader	10	0	-6 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 847	-1 137 701
Summa rörelsekostnader		-1 513 891	-1 941 068
RÖRELSERESULTAT		-169 349	-751 115
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-93 507	-256 166
Summa finansiella poster		-93 507	-256 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 856	-1 007 281
ÅRETS RESULTAT		-262 856	-1 007 281

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	49 869 442	50 098 360
Maskiner och inventarier	13	166 138	175 652
Pågående projekt		510 645	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 546 225	50 274 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 546 225	50 274 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 330	34 208
Övriga fordringar	14	156	2 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 543	22 925
Summa kortfristiga fordringar		154 029	59 229
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 726 627	9 723 316
Summa kassa och bank		1 726 627	9 723 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 656	9 782 545
SUMMA TILLGÅNGAR		52 426 881	60 056 557

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 265 829	45 265 829
Fond för yttre underhåll		239 417	205 730
Summa bundet eget kapital		45 505 246	45 471 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 432 536	-3 391 568
Årets resultat		-262 856	-1 007 281
Summa fritt eget kapital		-4 695 392	-4 398 849
SUMMA EGET KAPITAL		40 809 854	41 072 710
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 962 750	18 448 750
Leverantörsskulder		339 000	221 859
Skatteskulder		91 060	89 010
Övriga kortfristiga skulder		5 755	9 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	218 462	215 188
Summa kortfristiga skulder		11 617 027	18 983 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 426 881	60 056 557

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	9 723 316	3 197 051
Resultat efter finansiella poster	-262 856	-1 007 281
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	643 847	1 137 701
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	380 991	130 420
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 800	-2 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 366 820	-124 746
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-7 080 629	3 432
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-916 060	-144 117
Kassaflöde från investeringar	-916 060	-144 117
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	6 838 200
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-171 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	6 666 950
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 996 689	6 526 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 726 627	9 723 316

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkmunken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Årsredovisningen har anpassats till ny redovisningsmall, varvid föregående års siffror, till vissa delar, inte är jämförbara.

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	5-63 år
Maskiner och inventarier	10-30 år
Fastighetsförbättringar	10 år

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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	153 718	153 718
Hysesintäkter, lokaler	51 467	50 761
Hysesintäkter, p-platser	63 518	64 971
Intäkter Kabel-TV	31 200	0
Årsavgifter, bostäder	992 961	916 753
Summa	1 292 864	1 186 203

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER	2021	2020
Vidarefakturerade kostnader	45 500	0
Övriga intäkter	6 178	3 750
Summa	51 678	3 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	73 678	72 024
Summa	73 678	72 024

NOT 5, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	45 500	18 873
El	0	202
Gård/markytor	997	0
Reparationer	50 226	35 875
Tvättstuga	0	3 365
VA	2 375	0
Värme	1 618	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 688
Summa	100 716	67 003

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	0	81 342
Summa	0	81 342

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	55 584	39 768
Uppvärmning	232 655	186 724
Vatten	83 641	81 303
Summa	371 880	307 795

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	31 530	23 172
Fastighetsskatt	45 905	45 155
Kabel-TV	30 589	30 520
Samfällighet	79 200	74 878
Summa	187 224	173 725

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	32 979	32 233
Konsultkostnader	28 794	2 300
Revisionsarvoden	14 625	13 750
Övriga förvaltningskostnader	60 149	46 549
Summa	136 547	94 832

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	0	615
Övriga arvoden	0	6 032
Summa	0	6 647

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93 063	255 765
Övriga räntekostnader	444	401
Summa	93 507	256 166

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 973 812	54 973 812
Årets inköp	405 415	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 379 227	54 973 812
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 875 452	-3 741 461
Årets avskrivning	-634 333	-1 133 991
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 509 785	-4 875 452
Utgående restvärde enligt plan	49 869 442	50 098 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 064 047</i>	<i>23 064 047</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 051 000	18 051 000
Taxeringsvärde mark	20 292 000	20 292 000
Summa	38 343 000	38 343 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	181 217	37 100
Inköp	0	144 117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 217	181 217
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 565	-1 855
Avskrivningar	-9 514	-3 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 079	-5 565
Utgående restvärde enligt plan	166 138	175 652

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	156	92
Övriga fordringar	0	2 004
Summa	156	2 096

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	13 228	13 008
Förvaltning	2 810	0
Kabel-TV	5 244	7 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 261	2 287
Summa	108 543	22 925

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB			0	7 372 000
Swedbank Hypotek AB	2022-02-28	0,637 %	3 744 000	6 783 000
Swedbank Hypotek AB	2022-02-28	0,73 %	3 561 250	3 695 500
Swedbank Hypotek AB	2022-02-28	0,73 %	3 657 500	3 695 500
Summa			10 962 750	18 448 750
Varav kortfristig del			10 962 750	18 448 750

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	6 198	6 776
Förutbetalda avgifter/hyror	110 736	96 361
Utgiftsräntor	6 619	33 573
Vatten	19 424	20 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 485	57 918
Summa	218 462	215 188

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
Summa	19 000 000	19 000 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kristoffer Åberg
Ordförande

Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Kazem Saghafi
Styrelseledamot

Sara Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor