

Årsredovisning 2021

BRF ÄLDERMANNEN 1

769634-0624



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄLDERMANNEN 1

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 2017-02-27.

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 Göteborg Kålltorp 37:1 Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 603 kvm och 3 lokaler om 166 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jimmie Svahn	Ordförande
Anne-Christine Svensson	Styrelseledamot
Viktor Karmestam	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Hugo Fagerblom Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsregistret uppdaterat med kommunen

OVK ventilationsbesiktning utförd

Ändrat & bundit banklånen

Jennifer Wengefelt avgår som styrelsemedlem

Ny styrelsemedlem Viktor Karmestam

Ny internrevisor Hugo Fagerblom

Plan för kommande verksamhetsår

Se över behovet av renovering utsida, tex. Smidesräcken, mur & markarbeten.

Ev byte av trapp till en av hyreslokalerna

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	740 941	716 707	744 930	741 598
Resultat efter fin. poster	-242 437	-255 023	-312 125	-233 812
Soliditet, %	72	60	60	60
Yttre fond	147 887	47 887	22 887	3 270
Taxeringsvärde	16 667 000	16 667 000	16 667 000	13 078 000
Bostadsyta, kvm	603	603	603	603
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	774	709	667	670
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 341	14 490	14 627	14 776
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,43	1,54	1,53
Belåningsgrad, %	28,41	28,23	28,04	27,87

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	20 089 216	-	3 998 779	24 087 995
Fond, yttre underhåll	47 887	-	100 000	147 887
Balanserat resultat	-643 946	-255 023	-100 000	-998 969
Årets resultat	-255 023	255 023	-242 437	-242 437
Eget kapital	19 238 134	0	3 756 342	22 994 476

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-998 969
Årets resultat	-242 437
Totalt	<u>-1 241 406</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 341 406
	<u><u>-1 241 406</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	740 941	716 707
Rörelseintäkter	3	5 462	14
Summa rörelseintäkter		746 403	716 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4-7	-342 180	-314 164
Övriga externa kostnader	8	-31 445	-30 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 176	-512 176
Summa rörelsekostnader		-885 802	-857 084
RÖRELSERESULTAT		-139 399	-140 363
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 038	-125 463
Summa finansiella poster		-103 038	-114 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-242 437	-255 023
ÅRETS RESULTAT		-242 437	-255 023

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	30 438 446	30 947 030
Maskiner och inventarier	11	28 739	32 331
Summa materiella anläggningstillgångar		30 467 185	30 979 361
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 517 185	31 029 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 781	2 822
Övriga fordringar	13	13 820	17 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 589	9 952
Summa kortfristiga fordringar		60 190	30 248
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 334 855	1 188 357
Summa kassa och bank		1 334 855	1 188 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 395 045	1 218 605
SUMMA TILLGÅNGAR		31 912 230	32 247 966

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 087 995	20 089 216
Fond för yttre underhåll		147 887	47 887
Summa bundet eget kapital		24 235 882	20 137 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-998 969	-643 946
Årets resultat		-242 437	-255 023
Summa fritt eget kapital		-1 241 406	-898 969
SUMMA EGET KAPITAL		22 994 476	19 238 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 707 500	8 647 500
Summa långfristiga skulder		5 707 500	8 647 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 940 000	90 000
Leverantörsskulder		32 698	24 386
Skatteskulder		66 884	65 818
Övriga kortfristiga skulder		53 681	4 045 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 991	137 062
Summa kortfristiga skulder		3 210 254	4 362 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 912 230	32 247 966

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 188 357	1 091 764
Resultat efter finansiella poster	-242 437	-255 023
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	512 176	512 176
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	269 739	257 153
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 942	5 902
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 002 078	1 961
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 762 281	265 016
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	-50 000
Årets investeringar	0	-35 923
Kassaflöde från investeringar	0	-85 923
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 998 779	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-90 000	-82 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 908 779	-82 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 498	96 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 334 855	1 188 357

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äldermannen 1 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:

Stomme	63 år
Tak	20 år
Fasad	11 år
Fönster	25 år
Måleri	10 år
Mark/trädgård	40 år
Tvättstuga	25 år
Sophus	50 år
Ventilation	25 år
El	23 år
Vatten/avlopp	15 år
Värme	10 år
Lägenheter/inre	33 år
Gemensamma ytor	47 år
Maskiner	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	0	19 647
Hysesintäkter, lokaler	273 984	269 257
Årsavgifter, bostäder	466 957	427 803
Summa	740 941	716 707

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER	2021	2020
Pantsättningsavgifter	1 901	0
Överlåtelseavgifter	3 570	0
Övriga intäkter	-9	14
Summa	5 462	14

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	50 749	49 587
Summa	50 749	49 587

NOT 5, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	454	0
Lokaler	0	10 025
Reparationer	396	20 278
Tvättstuga	4 359	0
Underhåll	7 549	0
Ventilation	15 423	0
Summa	28 181	30 303

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	21 499	17 512
Uppvärmning	90 192	73 261
Vatten	37 808	35 561
Summa	149 499	126 334

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	31 345	29 870
Fastighetsskatt	33 637	33 247
Kabel-TV	9 648	9 521
Samfällighet	39 121	35 302
Summa	113 751	107 940

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	25 861	25 278
Övriga förvaltningskostnader	5 584	5 466
Summa	31 445	30 744

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	102 714	125 142
Övriga räntekostnader	324	321
Summa	103 038	125 463

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 557 545	32 557 545
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 557 545	32 557 545
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 610 515	-1 101 931
Årets avskrivning	-508 584	-508 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 119 099	-1 610 515
Utgående restvärde enligt plan	30 438 446	30 947 030
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 788 120</i>	<i>13 788 120</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 931 000	7 931 000
Taxeringsvärde mark	8 736 000	8 736 000
Summa	16 667 000	16 667 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 923	0
Inköp	0	35 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 923	35 923
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 592	0
Avskrivningar	-3 592	-3 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 184	-3 592
Utgående restvärde enligt plan	28 739	32 331

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	130	99
Övriga fordringar	13 690	17 375
Summa	13 820	17 474

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	7 939	7 540
Förvaltning	2 205	0
Kabel-TV	2 445	2 412
Summa	12 589	9 952

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats		Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-10-25	1,85 %		2 880 000	2 910 000
Swedbank Hypotek AB	2023-10-25	0,79 %		2 887 500	2 917 500
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	0,89 %		2 880 000	2 910 000
Summa				8 647 500	8 737 500
Varav kortfristig del				2 940 000	90 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	4 305	0
Förutbetalda avgifter/hyror	62 352	67 458
Utgiftsräntor	13 609	19 809
Vatten	3 471	3 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 254	46 600
Summa	116 991	137 062

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Underskrifter

Göteborg, 2022 - 06 - 07

Ort och datum

Jimmie Svahn

Jimmie Svahn

Ordförande

Viktor Karmestam

Viktor Karmestam

Styrelseledamot

Anne-Christine Svensson

Anne-Christine Svensson

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 01

Hugo Fagerblom

Hugo Fagerblom

Internrevisor

4/1

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Åldermannen 1 organisationsnummer: 769634-0624

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i Åldermannen 1 för år 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att den är planerad och genomförd så att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisors sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Göteborg 2022-06-01

Intern revisor

Hugo Fagerblom

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Fagerblom', written in a cursive style.