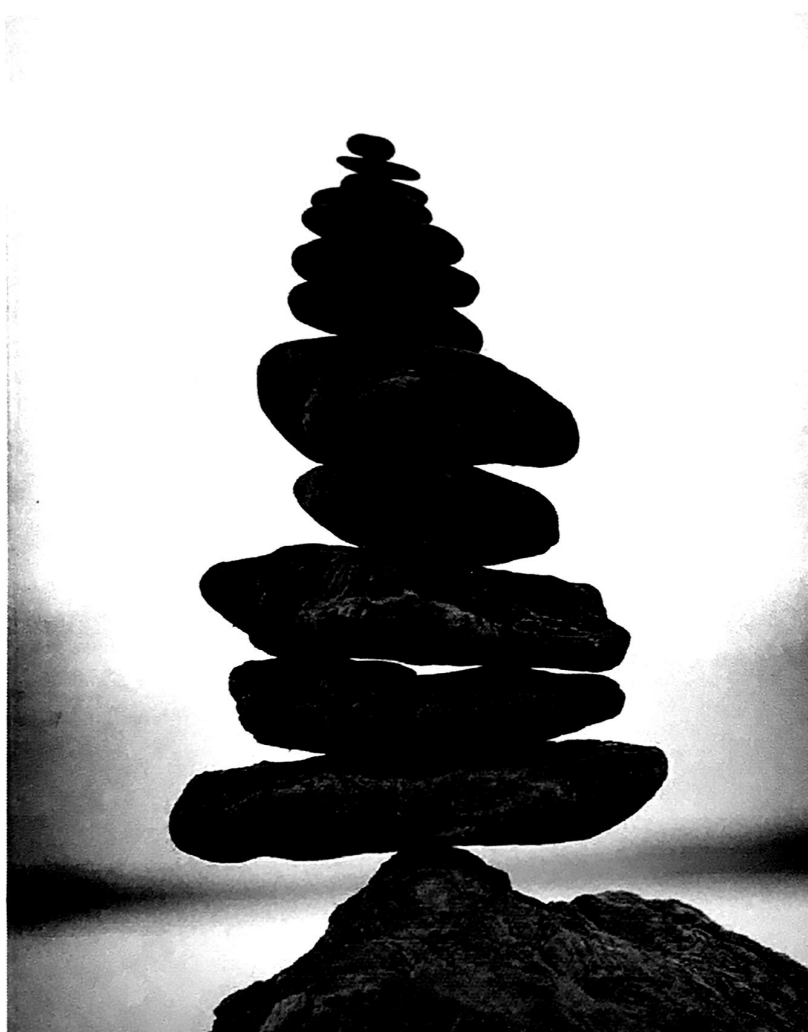


# Årsredovisning 2021

BRF KABYSSEN NR 12

757201-0531



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KABYSSEN NR 12

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

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-06-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-01-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-13.

#### 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 Majorna 317:12. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 12 lägenheter och 2 lokaler, varav två lokaler är hyresrätter. Den totala byggnadsytan uppgår till 877 kvm, varav 744 kvm avser bostadsyta och 133 kvm avser lokalyta.

#### Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Von Fürstenrecht	Ordförande
Andersson, Harry	Ledamot
Boström, Håkan	Ledamot
Eugensson Irwe, Elsa	Avgått
Ulrika Grongstad	Suppleant
Tjelvar Eriksson	Suppleant

Valberedning

Karin Gårdfalk och Anders Leffler

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ulrika Blomstrand	Intern revisor
Johnas Gårdfalk	suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2022 Ansiktslyftning kakel mm tvättstuga

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklarationen har i enlighet med gällande regler upprättats 2021-07-03 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2021.

Radonmätning genomfördes i hela fastigheten 2013-2014 utan anmärkning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

### Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastar resultatet:

- Energideklaration
- OVK
- Ansiktslyftning uteplats/berså m.m

### Förändringar i avtal

Föreningen har från 2022-01-01 tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med SBC.

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	513 584	513 300	511 508	506 744
Resultat efter fin. poster	43 904	107 920	-255 932	84 440
Soliditet, %	47	45	41	48
Yttre fond	20 000	10 000	20 000	10 000
Taxeringsvärde	17 928 000	17 928 000	17 928 000	12 463 000
Bostadsyta, kvm	744	744	744	744
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	526	526	526	526
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 104	1 133	1 162	1 192
Genomsnittlig skuldränta, %	3,43	3,29	2,91	2,67
Belåningsgrad, %	55,47	55,70	55,92	56,14

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	43 782	-	-	43 782
Fond, yttre underhåll	10 000	-	10 000	20 000
Balanserat resultat	641 404	107 920	-10 000	739 325
Årets resultat	107 920	-107 920	43 904	43 904
<b>Eget kapital</b>	<b>803 107</b>	<b>0</b>	<b>43 904</b>	<b>847 010</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	739 325
Årets resultat	43 904
Totalt	<u>783 228</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	773 228
	<u>783 228</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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		513 584	513 480
Rörelseintäkter		0	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>513 584</b>	<b>513 478</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-336 774	-276 043
Övriga externa kostnader	7	-71 531	-68 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 844	-32 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-441 149</b>	<b>-377 466</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>72 435</b>	<b>136 012</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 532	-28 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 532</b>	<b>-28 092</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>43 904</b>	<b>107 920</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>43 904</b>	<b>107 920</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	1 480 691	1 513 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 480 691</b>	<b>1 513 535</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 480 691</b>	<b>1 513 535</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	27 883
Övriga fordringar	9	16 926	15 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 522	32 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 448</b>	<b>75 756</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		292 928	192 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>292 928</b>	<b>192 970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>329 376</b>	<b>268 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 810 067</b>	<b>1 782 262</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 782	43 782
Fond för yttre underhåll		20 000	10 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 782</b>	<b>53 782</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		739 325	641 404
Årets resultat		43 904	107 920
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>783 228</b>	<b>749 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>847 010</b>	<b>803 107</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	799 562	821 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>799 562</b>	<b>821 322</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		3 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	86 315	83 241
Skulder till kreditinstitut		21 760	21 760
Leverantörsskulder		50 830	52 230
Skatteskulder		962	602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>163 495</b>	<b>157 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 810 067</b>	<b>1 782 262</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>192 970</b>	<b>123 138</b>
Resultat efter finansiella poster	43 904	107 920
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	32 844	32 903
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>76 748</b>	<b>140 823</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 308	-35 627
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 662	-13 604
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>121 718</b>	<b>91 592</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-21 760	-21 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-21 760</b>	<b>-21 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>99 958</b>	<b>69 832</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>292 928</b>	<b>192 970</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Kabysen nr 12 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	1,2 %
Om- och tillbyggnad	8,33 %

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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, lokaler	117 224	117 000
Kabel tv/Intenet	4 908	4 908
Årsavgifter, bostäder	391 392	391 392
Övriga intäkter	60	178
<b>Summa</b>	<b>513 584</b>	<b>513 478</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bevakning	0	1 830
Energideklaration	6 250	0
OVK	8 750	0
Yttre skötsel/Snöröjning	16 128	3 456
<b>Summa</b>	<b>31 128</b>	<b>5 286</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	26 927	29 969
<b>Summa</b>	<b>26 927</b>	<b>29 969</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	23 173	23 690
Sophämtning	19 394	11 285
Uppvärmning	140 365	109 915
Vatten	35 902	36 778
<b>Summa</b>	<b>218 834</b>	<b>181 668</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	13 892	13 295
Fastighetsskatt	24 788	24 428
Kabel-TV	21 205	21 397
<b>Summa</b>	<b>59 885</b>	<b>59 119</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	36 125	39 500
Förbrukningsmaterial	4 862	18 394
Föreningsavgifter	4 180	4 100
Övriga förvaltningskostnader	26 364	6 526
<b>Summa</b>	<b>71 531</b>	<b>68 521</b>

<b>Not 8, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 961 367	1 961 367
Nyanskaffningar	247 101	247 101
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>2 208 468</u>	<u>2 208 468</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-694 932	-662 029
Årets avskrivning	-32 844	-32 903
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-727 776</u>	<u>-694 932</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>1 480 691</u></u>	<u><u>1 513 535</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	939 530	939 530

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 508 000	7 508 000
Taxeringsvärde mark	10 420 000	10 420 000
<b>Summa</b>	<b>17 928 000</b>	<b>17 928 000</b>

<b>Not 9, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	16 926	15 362
<b>Summa</b>	<b>16 926</b>	<b>15 362</b>

<b>Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltning	8 750	9 875
Kabel-TV	4 637	4 069
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 135	18 567
<b>Summa</b>	<b>19 522</b>	<b>32 511</b>

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-03-14	3,41 %	821 322	843 082
<b>Summa</b>			<b>821 322</b>	<b>843 082</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			21 760	21 760

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.

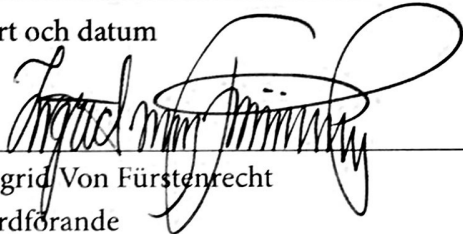
Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	4 313	4 749
Förutbetalda avgifter/hyror	55 050	58 149
Renhållningsavgifter	3 200	3 261
Uppvärmning	20 868	15 743
Utgiftsräntor	1 382	1 339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 502	0
<b>Summa</b>	<b>86 315</b>	<b>83 241</b>

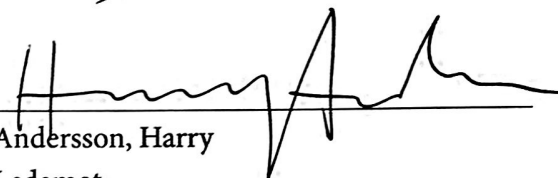
Not 13, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 453 000	1 453 000
<b>Summa</b>	<b>1 453 000</b>	<b>1 453 000</b>




GÖTEBORG, 2022 - 06 - 03

Ort och datum

  
Ingrid Von Fürstenrecht  
Ordförande

  
Andersson, Harry  
Ledamot

  
Boström, Håkan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 08

  
Ulrika Blomstrand  
Revisor