

Årsredovisning 2022

BRF BJÖRCKSGATAN 46

769615-0510



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRCKSGATAN 46

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 2006-09-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålltorp 38:14 på adressen Björcksgatan 46 A-C i Göteborg. Föreningen har 13 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 950 kvm och 1 lokal om 17 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Håkan Boström	Ordförande	
Petra Modin	Styrelseledamot	
Kerstin Löfström	Styrelseledamot	
Sofie Thorp	Styrelseledamot	
Anna Thomasson	Styrelseledamot	Avgått
Sofia Abelkarim	Suppleant	

VALBEREDNING

Finns ej .

FIRMATECKNING

Firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Leif Jonson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021	Byte av takfönster med friskluftsventiler
2020	Målningsarbete källare
2019	Renovering vattenledningar
2016	OVK
2015	Underhåll brandsäkerhet
2012	Trapphusrenovering
2011	Relining
2009-2010	Elstambyte
2009	Säkerhetsdörrar lägenheter
2009	Dränering runt gård
2010	Takomläggning
2010	Renovering fasad innegård

PLANERADE UNDERHÅLL

Hösten 2022	Målning av trapphusen
2022	Två gemensamma städdagar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Byte av takfönster Sjövalla

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under 2022 hade vi en vattenläcka i källaren som åtgärdades. Vi har genomfört godkänd OVK. Rensning av ventilationskanaler. Energideklaration genomfördes och muren mot grannfastigheten renoverades. Föreningen har under året anordnat en gemensam städdag. Allmänt underhåll såsom städning i gemensamma utrymmen, kontroll av brandvarnare, byte av lampor med mera har utförts. En överlåtelse har skett under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Avgiften höjdes med 2 % från och med 1 april 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	567 651	556 974	546 003	537 262
Resultat efter fin. poster	-104 051	-652 958	-23 546	-1 347 777
Soliditet, %	54	55	57	57
Yttre fond	-	110 000	-	371 263
Taxeringsvärde	23 051 000	22 192 000	22 192 000	22 192 000
Bostadsyta, kvm	950	950	950	950
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	575	564	526	518
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 878	4 878	4 878	4 878
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,17	1,27	1,46
Belåningsgrad, %	47,64	47,09	46,49	45,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	13 293 521	-	-	13 293 521
Upplåtelseavgifter	239 260	-	-	239 260
Fond, yttre underhåll	110 000	-	-110 000	0
Uppskrivningsfond	7 061 000	-	-	7 061 000
Ack kostnad nyupplåtelse	-64 580	-	-	-64 580
Balanserat resultat	-14 235 781	-652 958	110 000	-14 778 739
Årets resultat	-652 958	652 958	-104 051	-104 051
Eget kapital	5 750 462	0	-104 051	5 646 411

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 778 739
Årets resultat	-104 051
Totalt	-14 882 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Balanseras i ny räkning	-14 992 790
	-14 882 790

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			
Nettoomsättning	2	567 651	556 974
Rörelseintäkter		75 386	2 244
Summa rörelseintäkter		643 037	559 218
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-500 276	-989 128
Övriga externa kostnader	8	-52 552	-42 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 340	-126 865
Summa rörelsekostnader		-666 168	-1 158 084
RÖRELSERESULTAT		-23 131	-598 866
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80 978	-54 092
Summa finansiella poster		-80 920	-54 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 051	-652 958
ÅRETS RESULTAT		-104 051	-652 958

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 727 324	9 840 664
Summa materiella anläggningstillgångar		9 727 324	9 840 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 727 324	9 840 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 712	2 913
Övriga fordringar	11	15 508	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 326	39 471
Summa kortfristiga fordringar		43 546	42 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		644 170	640 164
Summa kassa och bank		644 170	640 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		687 716	682 872
SUMMA TILLGÅNGAR		10 415 039	10 523 536

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 468 201	13 468 201
Uppskrivningsfond		7 061 000	7 061 000
Fond för yttre underhåll		0	110 000
Summa bundet eget kapital		20 529 201	20 639 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 778 739	-14 235 781
Årets resultat		-104 051	-652 958
Summa fritt eget kapital		-14 882 790	-14 888 739
SUMMA EGET KAPITAL		5 646 411	5 750 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 167 000	0
Summa långfristiga skulder		1 167 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 467 000	4 634 000
Leverantörsskulder		23 533	42 458
Skatteskulder		5 651	2 569
Övriga kortfristiga skulder		0	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105 444	93 902
Summa kortfristiga skulder		3 601 628	4 773 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 415 039	10 523 536

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcksgatan 46 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	100 år
Elanläggning	10 år
Port / säkerhetsdörr	20 år
Tvättstuga	10 år
Stambyte	30 år
Tak	30 år
Säkerhetsdörrar	30 år
Uppskrivning byggnad	100 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 1 519 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, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-platser	16 176	16 084
Årsavgifter, bostäder	519 495	509 441
Årsavgifter, lokaler	27 180	26 650
Summa	567 651	556 974

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	3 879	0
Summa	3 879	0

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	1 848
El	6 209	0
Fönster	0	1 350
Försäkringsärende/vattenskada	96 332	0
Gård/markytor	27 324	0
Reparationer	0	7 469
Trapphus/port/entr	14 031	0
Ventilation	23 570	10 625
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 864
Summa	167 466	35 156

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	606 065
Summa	0	606 065

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	32 137	23 958
Uppvärmning	113 694	119 877
Vatten	48 550	44 374
Summa	194 381	188 209

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	25 724	24 942
Fastighetsskatt	28 333	22 887
Kabel-TV	38 093	39 869
Samfällighet	42 400	72 000
Summa	134 550	159 698

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	338	0
Kameral förvaltning	27 408	26 799
Konsultkostnader	0	5 175
Övriga förvaltningskostnader	24 806	10 117
Summa	52 552	42 091

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80 974	54 092
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	80 978	54 092

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 426 517	11 426 517
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 426 517	11 426 517
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 585 853	-1 458 989
Årets avskrivning	-113 340	-126 865
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 699 193	-1 585 853
Utgående restvärde enligt plan	9 727 324	9 840 664
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 181 745</i>	<i>3 181 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 749 000	10 067 000
Taxeringsvärde mark	12 302 000	12 125 000
Summa	23 051 000	22 192 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	60	324
Övriga fordringar	15 448	0
Summa	15 508	324
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	8 749	8 540
Förvaltning	3 612	2 284
Kabel-TV	0	3 177
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 965	25 470
Summa	21 326	39 471

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2027-11-25	3,64 %	1 167 000	1 167 000
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	3,39 %	1 167 000	1 167 000
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	3,36 %	2 300 000	2 300 000
Summa			4 634 000	4 634 000
Varav kortfristig del			3 467 000	4 634 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3 973	0
Förutbetalda avgifter/hyror	57 139	46 639
Uppvärmning	18 482	0
Utgiftsräntor	14 404	7 952
Vatten	11 306	11 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140	27 946
Summa	105 444	93 902

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 504 000	5 504 000
Summa	5 504 000	5 504 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Håkan Boström
Ordförande

Kerstin Löfström
Styrelseledamot

Sofie Thorp
Styrelseledamot

Petra Modin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Leif Jonson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.05.2023 14:12

SENT BY OWNER:
Jenny Bergendahl · 25.04.2023 10:21

DOCUMENT ID:
rygy2p-B72

ENVELOPE ID:
HkJhTWHmn-rygy2p-B72

DOCUMENT NAME:
Brf Björcksgatan 46 - Årsredovisning 2022 för signering.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN LÖFSTRÖM kerstin.lofstrom@kommunal.se	Signed Authenticated	25.04.2023 10:28 25.04.2023 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/20) IP: 157.180.242.128
2. HÅKAN BOSTRÖM hakanbostrm@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 08:07 25.04.2023 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/19) IP: 2.249.126.137
3. Petra Maria Margareta Modin p.modins@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 23:23 03.05.2023 23:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/28) IP: 81.229.59.31
4. SOFIE THORP sofiethorp@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 14:07 26.04.2023 01:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/04) IP: 193.235.21.45
5. Leif Jonson leif.jonson@telia.com	Signed Authenticated	04.05.2023 14:12 04.05.2023 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/28) IP: 90.235.64.7

* 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

Till föreningsstämman i Brf Björcksgatan 46 Göteborg

Org 769615-0510

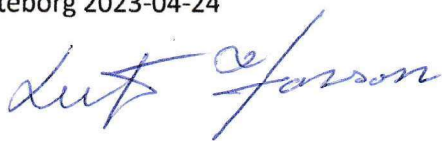
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Björcks gatan 46 för 2022-01-01 – 22-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-04-24



Leif Jonson

Intern Revisor