

Årsredovisning 2021

BRF BÄCKEN - STIGBERGET 24:4

769603-8079



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄCKEN - STIGBERGET 24:4

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

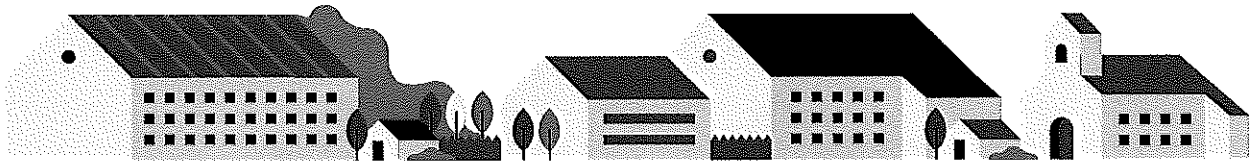
Balansräkning

10

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.

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.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-01-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-27.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-05-17.

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Stigberget 24:4. På fastigheten har 1934 uppförts tre flerbostadshus, omfattande 42 lägenheter samt sex lokaler. 39 lägenheter uppläts med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Fastighetens värdeår är 1974.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 2 780 m² inklusive tillbyggda vindsytor 365 m² och biyta om 20 m². Lokalarean uppgår till 99,5 m² varav 51 m² är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Bäckén. Föreningens andel är 59%. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme och varmvatten.

GEMENSAMHETSUTRYMMEN

Övernattningslägenhet finns i uppgång 32 B

Gemensamhetslokal finns i uppgång 32 B

Snickarrum finns i uppgång 36 B

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	10
	2 rok	9
	3 rok	12
	4 rok	1
	4 ½ rok	1
	5 rok	5
	6 rok	4

BYGGNADERNAS TEKNISKA STATUS

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030. Nedanstående underhåll har utförts under åren;

Utfört underhåll	År	Noteringar
Renovering av fönster och fasader	2021	pågående underhåll
Byggnation staket mot Kompassgatan	2019-2020	
Relining	2017	
Renovering av hyresrätter	2016+2018	
Dränering och injektering uppgång 32	2016	
Byte av expansionskärl	2013	
Omläggning av tak	2012-2013	
Iordningställande av gård efter dränering	2011	
Partiellt stambyte	2010	
Dränering av samtliga hus	2010	
Totalrenovering av puts på socklar	2006	
Omputsning av fasad	2006	
Totalrenovering av fönster	2006	
Rörstamsbyte	1974	
Elstamsbyte	1974	

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Bergholm	Styrelseledamot, ordförande
Luisa Denward	Styrelseledamot
Jennie Grob	Styrelseledamot
Magnus Jäderberg	Styrelseledamot
Fabian Sahlqvist	Styrelseledamot
Gunilla Bok	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Signe Bolander

FIRMATECKNING

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen

REVISORER

Adetoun Ayoade

Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

EKONOMI

Fasad- och fönsterrenovering har upphandlats och påbörjats under året. De två övre huskropparna har med små undantag färdigställt, medan den tredje huskroppen kommer slutföras under 2022.

I samband med fasadrenoveringen har även trappuppgångsportarna bytts ut, ett arbete som även krävde sanering av eternitskivor från entrépartiet.

Renoveringen kunde till ca 50% finansieras av eget kapital. Ett nytt lån har tagits och våra räntesatser har omförhandlats. Sammantaget har det nya lånet inte inneburit högre räntekostnader för föreningen.

Avgifter för bostadsrätter och arvoden för styrelse och internrevisor har varit oförändrade under året.

Föreningen har under 2021 forstsatt anlita en boende för att utföra fastighetservice motsvarande en tjänst på 10%.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Trappstädning har upphandlats, startats och avslutats under året. Föreningen och utföraren valde att gå skilda vägar efter att resultatet, även efter flera påpekanden, inte levde upp till våra förväntningar. Idag utförs trappstädningen av ungdomar boende i föreningen, med målsmän som ansvariga.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Två nya ledamöter valdes in till styrelsen vid stämman 2021, Magnus Jäderberg som avlöste avgående kassör Ulla-Stina Persson, samt Gunilla Bok som gick in som suppleant. Tidigare suppleant Fabian Sahlqvist är nu ordinarie ledamot.

Som internrevisor valdes Adetoun Ayoade.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 231 363	2 149 840	2 317 425	2 156 087
Resultat efter fin. poster	-3 990 130	173 354	265 684	340 078
Soliditet, %	56,89	65,89	62,61	61,77
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	725	725	774
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 919	4 244	4 349	4 986
Genomsnittlig skuldränta, %	0,78	1,05	0,95	0,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	13 245 082	-	179 563	13 424 645
Upplåtelseavgifter	-62 500	-	-	-62 500
Fond, yttre underhåll	1 161 941	-	204 600	1 366 541
Upplåtelseavgifter	13 081 459	-	44 442	13 125 901
Balanserat resultat	-3 929 823	173 354	-384 163	-4 140 632
Årets resultat	173 354	-173 354	-3 990 130	-3 990 130
Eget kapital	23 669 513	0	-3 945 688	19 723 825

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 140 632
Årets resultat	-3 990 130
Totalt	<u>-8 130 762</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	204 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 366 541
Balanseras i ny räkning	-6 968 821
	<u>-8 130 762</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	2		
Nettoomsättning		2 198 471	2 145 760
Rörelseintäkter		32 893	4 080
Summa rörelseintäkter		2 231 363	2 149 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-5 550 450	-1 275 536
Övriga externa kostnader	8	-80 443	-85 979
Personalkostnader	9	-132 811	-136 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 422	-350 422
Summa rörelsekostnader		-6 114 127	-1 848 001
RÖRELSERESULTAT		-3 882 763	301 839
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 367	-128 485
Summa finansiella poster		-107 367	-128 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 990 130	173 354
ÅRETS RESULTAT		-3 990 130	173 354

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 209 542	29 557 107
Maskiner och inventarier	11	5 713	8 570
Summa materiella anläggningstillgångar		29 215 255	29 565 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 218 055	29 568 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 822	4 059
Övriga fordringar	12	25 998	27 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 765	167 760
Summa kortfristiga fordringar		242 585	199 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 205 944	6 156 133
Summa kassa och bank		5 205 944	6 156 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 448 529	6 355 210
SUMMA TILLGÅNGAR		34 666 585	35 923 688

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 488 046	26 264 041
Fond för yttre underhåll		1 366 541	1 161 941
Summa bundet eget kapital		27 854 587	27 425 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 140 632	-3 929 823
Årets resultat		-3 990 130	173 354
Summa fritt eget kapital		-8 130 762	-3 756 469
SUMMA EGET KAPITAL		19 723 825	23 669 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	11 674 220
Summa långfristiga skulder		0	11 674 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 674 220	125 360
Leverantörsskulder		890 907	71 024
Övriga kortfristiga skulder		3 301	2 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	374 332	381 331
Summa kortfristiga skulder		14 942 760	579 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 666 585	35 923 688

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bäckén - Stigberget 24:4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen har anpassats mot ny mall vilket medför att den, till vissa delar, inte är jämförlig med föregående år.

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:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Maskiner och inventarier	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
Bostäder, årsavgifter	1 896 466	1 853 372
Försäkringsersättning	32 873	0
Hysesintäkter, bostäder	166 222	162 413
Hysesintäkter, lokaler	41 787	41 575
Intäkter bredband	81 180	80 861
Pantförskrivningsavgift	5 700	2 830
Överlåtelseavgift	7 116	4 708
Övriga intäkter	20	4 080
Summa	2 231 363	2 149 840

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Snöskottning	12 965	0
Städning	12 940	13 164
Övriga inköpta tjänster	13 797	22 380
Summa	39 702	35 544

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	313 573
Dörrar och lås/porttele	745	13 792
El	0	29 292
Gård/markytor	3 590	10 874
Tvättstuga	10 173	2 800
Övriga reparationer	36 655	118 926
Summa	51 163	489 256

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	4 624 638	0
Summa	4 624 638	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	90 395	62 554
Sophämtning	85 734	80 462
Uppvärmning	252 417	212 508
Vatten	149 157	132 709
Summa	577 703	488 233

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband/TV	124 844	127 772
Fastighetsförsäkringar	69 262	72 853
Fastighetsskatt	63 138	61 878
Summa	257 244	262 503

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	50 326	48 491
Konsultkostnader	14 619	24 334
Medlems- & föreningsavg	6 332	5 780
Övriga förvaltningskostnader	9 166	7 374
Summa	80 443	85 979

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	45 696	47 488
Sociala avgifter	31 025	28 391
Styrelsearvoden	56 090	60 185
Summa	132 811	136 064

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 900 101	34 900 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 900 101	34 900 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 342 993	-4 995 428
Årets avskrivning	-347 565	-347 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 690 558	-5 342 993
Utgående restvärde enligt plan	29 209 542	29 557 107
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 603 084</i>	<i>4 603 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 186 000	29 186 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa	68 186 000	68 186 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63 388	63 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 388	63 388
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 818	-51 961
Avskrivningar	-2 857	-2 857
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 675	-54 818
Utgående restvärde enligt plan	5 713	8 570

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	24 785	26 045
Skattekonto	1 213	1 213
Summa	25 998	27 258

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-11-14	0,72 %	7 526 050	5 587 410
Nordea Hypotek	2022-03-07	0,90 %	6 148 170	6 212 170
Summa			13 674 220	11 799 580
Varav kortfristig del			13 674 220	125 360

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.

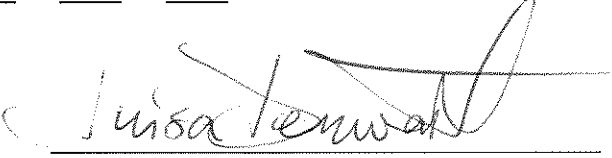
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	182 179	212 181
Sociala avgifter	1 126	1 407
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	31 264	34 925
Utgiftsräntor	11 543	9 818
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 220	123 000
Summa	374 332	381 331

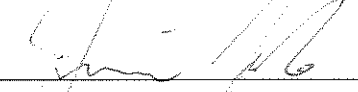
NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 286 500	17 286 500
Summa	17 286 500	17 286 500


Underskrifter


GÖTEBORG, 2022 - 06 - 07
Ort och datum


Johan Bergholm
Ordförande

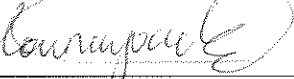

Luisa Denward
Styrelseledamot


Jennie Grob
Styrelseledamot


Magnus Jäderberg
Styrelseledamot


Fabian Sahlqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 02


Adetoun Ayoade
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Brf Bäckén-Stigberget 24:4

Organisationsnummer 769603-8079

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Bäckén Stigberget 24:4 för 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

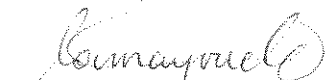
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige.

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

Göteborg 2021-06-02



Adetoun Ayoade

Av föreningen vald internrevisor

