

Årsredovisning 2022

BRF BÄCKEN - STIGBERGET 24:4

769603-8079



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄCKEN - STIGBERGET 24:4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

SIDA:

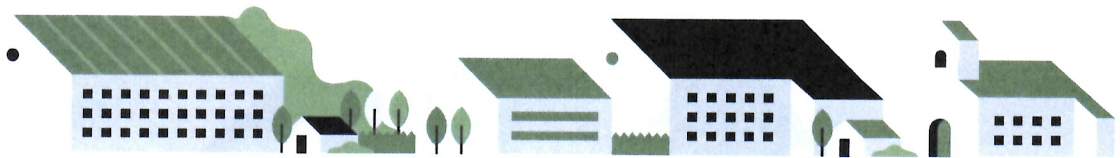
4

9

10

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

Övernattningsslägenhet finns i uppgång 32 B

Gemensamhetslokal finns i uppgång 32 B

Snickarrum finns i uppgång 36 B

<i>Lägenhetsfördelning</i>	<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>
	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;

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Noteringar</i>
Renovering av fönster och fasader	2021-2022	
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	
lordningställande 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

Maria Lundin	Styrelseledamot, ordförande
Christofer Busck	Styrelseledamot
Magnus Jäderberg	Styrelseledamot
Gunilla Bok	Styrelseledamot
Jenny Hillenius	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Signe Bolander och Per Olof Hjalmarsson

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Allan Eragi	Revisor
Carl Johan Gederberg	Revisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

EKONOMI

Med avseende på makroekonomiska omständigheter såsom ökade räntor på föreningens lån, samt ökad kostnads massa för el, sophantering och fjärrvärme höjdes avgifterna för bostadsrätter med 8%. Arvoden för styrelse sänktes något och internrevisor bibehölls på samma nivå som föregående verksamhetsår. Föreningen har under 2022 fortsatt anlita en boende för att utföra fastighetservice motsvarande en tjänst på 10%.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal med utförare för snöskottning har avslutats under året. Föreningen och utföraren valde att gå skilda vägar då snöskottningen bedömdes kunna utföras av boenden i föreningen, till en lägre kostnad. Trappstädning hanteras fortsatt av ungdomar i föreningen till en påtagligt lägre kostnad än motsvarande marknadspris. Flera förråd än tidigare hyrs även ut till extern aktör.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Fyra nya ledamöter valdes in till styrelsen vid stämman 2022, Maria Lundin avlöste avgående ordförande Johan Bergholm, och Christofer Busck samt Gunilla Bok (tidigare suppleant) avlöste Luisa Denward, Fabian Sahlqvist och Jennie Grob. Jenny Hillenius gick in som suppleant. Som internrevisor valdes Allan Eragi.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 213 236	2 231 363	2 149 840	2 317 425
Resultat efter fin. poster	-1 956 125	-3 990 130	173 354	265 684
Soliditet, %	59	56,89	65,89	62,61
Yttre fond	204 600	1 366 541	1 161 941	957 341
Taxeringsvärde	78 173 000	68 186 000	68 186 000	68 186 000
Bostadsyta, kvm	2 780	2 780	2 780	2 780
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	727	725	725	725
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 203	4 919	4 244	4 349
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	0,78	1,05	0,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	13 424 645	-	-	13 424 645
Upplåtelseavgifter	-62 500	-	-	-62 500
Fond, yttre underhåll	1 366 541	-	-1 161 941	204 600
Upplåtelseavgifter	13 125 901	-	-	13 125 901
Balanserat resultat	-4 140 632	-3 990 130	1 161 941	-6 968 821
Årets resultat	-3 990 130	3 990 130	-1 956 125	-1 956 125
Eget kapital	19 723 825	0	-1 956 125	17 767 699

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 968 821
Årets resultat	-1 956 125
Totalt	-8 924 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	234 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-204 600
Balanseras i ny räkning	-8 954 846
	-8 924 946

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	2 213 236	2 185 655
Rörelseintäkter	3	19 496	45 709
Summa rörelseintäkter		2 232 732	2 231 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4-8	-3 419 372	-5 550 450
Övriga externa kostnader	9	-91 526	-80 443
Personalkostnader	10	-134 167	-132 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 376	-350 422
Summa rörelsekostnader		-3 995 441	-6 114 127
RÖRELSERESULTAT		-1 762 709	-3 882 763
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 043	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-194 459	-107 367
Summa finansiella poster		-193 416	-107 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 956 125	-3 990 130
ÅRETS RESULTAT		-1 956 125	-3 990 130

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 862 022	29 209 542
Maskiner och inventarier	13	2 857	5 713
Summa materiella anläggningstillgångar		28 864 879	29 215 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 867 679	29 218 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 138	30 822
Övriga fordringar	14	59 449	25 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 022	185 765
Summa kortfristiga fordringar		165 609	242 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		972 717	5 205 944
Summa kassa och bank		972 717	5 205 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 138 326	5 448 529
SUMMA TILLGÅNGAR		30 006 005	34 666 585

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 488 046	26 488 046
Fond för yttre underhåll		204 600	1 366 541
Summa bundet eget kapital		26 692 646	27 854 587

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 968 821	-4 140 632
Årets resultat		-1 956 125	-3 990 130
Summa fritt eget kapital		-8 924 946	-8 130 762

SUMMA EGET KAPITAL

17 767 699 19 723 825

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	5 020 170	0
Summa långfristiga skulder		5 020 170	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	6 664 000	13 674 220
Leverantörsskulder		186 042	890 907
Övriga kortfristiga skulder		17 047	3 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	351 047	374 332
Summa kortfristiga skulder		7 218 136	14 942 760

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 006 005 34 666 585

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bäckén - Stigberget 24:4 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	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 1 519 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, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	166 224	166 222
Hysesintäkter, lokaler	42 240	41 787
Årsavgifter, bostäder	1 923 592	1 896 466
Övriga intäkter	81 180	81 180
Summa	2 213 236	2 185 655

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	403	0
Försäkringsersättning	0	32 873
Pantförskrivningsavgift	3 864	5 700
Överlåtelseavgift	4 832	7 116
Övriga intäkter	10 397	20
Summa	19 496	45 709

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	41 548	9 537
Snöskottning	8 425	12 965
Städning	0	12 940
Övrigt	6 650	4 260
Summa	56 623	39 702

NOT 5, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	745
Gård/markytor	0	3 590
Reparationer	68 666	36 655
Tvättstuga	53 448	10 173
VA	25 000	0
Summa	147 114	51 163

	2022	2021
NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL		
Bostäder	917 208	0
Dörrar och lås/porttele	35 298	0
Fasader	1 264 542	0
Fönster	105 625	0
Planerade underhåll	0	4 624 638
Summa	2 322 673	4 624 638
NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
Fastighetsel	121 874	90 395
Sophämtning	52 086	85 734
Uppvärmning	295 954	252 417
Vatten	151 405	149 157
Summa	621 319	577 703
NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Bredband/TV	126 076	124 844
Fastighetsförsäkringar	80 039	69 262
Fastighetsskatt	65 528	63 138
Summa	271 643	257 244
NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Förbrukningsmaterial	2 412	0
Kameral förvaltning	50 316	50 326
Konsultkostnader	0	14 619
Revisionsarvoden	5 000	0
Övriga förvaltningskostnader	33 798	15 498
Summa	91 526	80 443
NOT 10, PERSONALKOSTNADER		
Löner, arbetare	56 564	45 696
Sociala avgifter	30 813	31 025
Styrelsearvoden	46 790	56 090
Summa	134 167	132 811

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	194 447	107 367
Övriga räntekostnader	12	0
Summa	194 459	107 367
NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 900 101	34 900 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 900 101	34 900 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 690 558	-5 342 993
Årets avskrivning	-347 520	-347 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 038 078	-5 690 558
Utgående restvärde enligt plan	28 862 022	29 209 542
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 603 084</i>	<i>4 603 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 173 000	29 186 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	39 000 000
Summa	78 173 000	68 186 000

	2022-12-31	2021-12-31
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63 388	63 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>63 388</u>	<u>63 388</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-57 675	-54 818
Avskrivningar	-2 856	-2 857
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-60 531</u>	<u>-57 675</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 857</u></u>	<u><u>5 713</u></u>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	22 395	24 785
Skattekonto	1 248	1 213
Övriga fordringar	35 806	0
Summa	59 449	25 998
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	34 935	31 519
Försäkringspremier	27 030	0
Förvaltning	4 347	4 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 710	150 053
Summa	68 022	185 765

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-14	3,08 %	6 600 000	7 526 050
Nordea Hypotek	2022-03-07	0,90 %	0	6 148 170
Nordea Hypotek	2024-03-07	3,30 %	5 084 170	0
Summa			11 684 170	13 674 220
Varav kortfristig del			6 664 000	13 674 220

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.

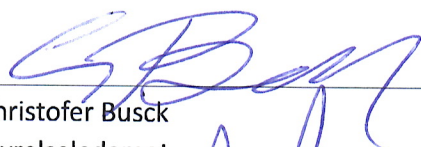
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	34 093	0
Förutbetalda avgifter/hyror	195 607	182 179
Löner	0	31 264
Sociala avgifter	0	1 126
Uppvärmning	42 808	90 657
Utgiftsräntor	38 738	11 543
Vatten	15 723	15 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 078	42 197
Summa	351 047	374 332

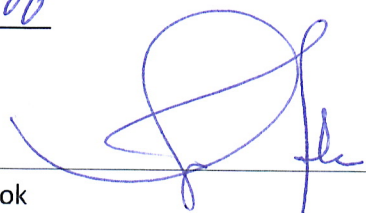
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 286 500	17 286 500
Summa	17 286 500	17 286 500

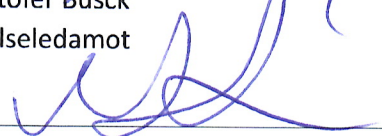
Underskrifter

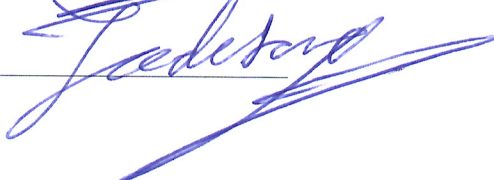
Göteborg, 2023 - 06 - 06

Ort och datum

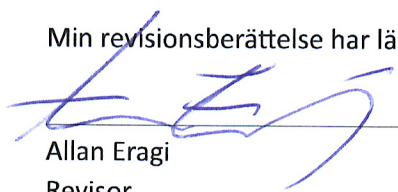

Christofer Busck
Styrelseledamot


Gunilla Bok
Styrelseledamot


Maria Lundin
Ordförande


Magnus Jäderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 15


Allan Eragi
Revisor

Till styrelsen för Brf Bäckén – Stigberget 24:4,

Jag vill härmed lämna min revisionsberättelse för det finansiella året som avslutades den 31 december 2022.

Under min revisionsperiod har jag genomfört en genomgång av föreningens finansiella dokumentation, inklusive kontoutdrag, balansräkningar och resultaträkningar. Jag har även utvärderat föreningens interna kontroller och ledningsprocesser för att säkerställa att de uppfyller riktlinjer och regleringar.

Jag är nöjd med de finansiella dokumentationerna samt föreningens interna kontroller och tycker att de är välorganiserade och korrekta. Föreningen har också vidtagit nödvändiga åtgärder för att hantera eventuella problem som upptäckts under revisionen.

Jag rekommenderar därför att föreningens styrelse godkänner den finansiella dokumentationen och godkänner att föreningens redovisning är korrekt och uppfyller alla regleringar.

Tack för förtroendet att få genomföra revisionen för Brf Bäckén – Stigberget 24:4. Om ni har några frågor eller önskar mer detaljerad information om mina iakttagelser så står jag gärna till tjänst.

Vänligen,
Allan Eragi

