

Årsredovisning 2021

BRF SVANEHÖJD

769607-0759



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVANEHÖJD

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

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 2001-05-04.

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 Biskopsgården 107:2 på adressen Svanehöjdsgatan 7 D i Göteborg. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 2 974 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kent Björk	Ordförande
Gisela Wähler	Styrelseledamot
Lars-Erik Rådemo	Styrelseledamot
Michael Nyqvist	Styrelseledamot
Patrik Andersson Winberg	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

KPMG AB extern auktoriserad revisor

Yvonne Kristensson Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har styrelsen arbetat med följande:

Trädklippning på allmänna ytor inom BRF-området har utförts.

Byte av tätningband runt fönster och dörrar.

Målning av fönster och fönsterdörrar på bostadshusen.

Radonmätning utförd.

Kontroll och rensning av frånluftsfläktar.

Byte av 8 st. vattenventiler.

Oljning av träplank.

Borttagning av slipers vid förråd. Bytt till kantsten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 469 147	2 483 841	2 468 115
Resultat efter fin. poster	-1 024 503	12 278	328 639
Soliditet, %	40	42	42
Yttre fond	646 700	796 000	596 000
Taxeringsvärde	43 283 000	37 110 000	37 110 000
Bostadsyta, kvm	2 974	2 974	2 974
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	761	761	761
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 498	7 576	7 655
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,22	1,45
Belåningsgrad, %	61,80	61,61	60,79

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	14 217 930	-	-	14 217 930
Upplåtelseavgifter	3 864 776	-	-	3 864 776
Fond, yttre underhåll	796 000	-	-149 300	646 700
Balanserat resultat	-1 857 082	12 278	149 300	-1 695 504
Årets resultat	12 278	-12 278	-1 024 503	-1 024 503
Eget kapital	17 033 902	0	-1 024 503	16 009 399

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 695 504
Årets resultat	-1 024 503
Totalt	<u>-2 720 007</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 338 689
Balanseras i ny räkning	-2 511 318
	<u><u>-2 720 007</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	2 469 147	2 466 777
Rörelseintäkter	3	10 773	17 063
Summa rörelseintäkter		2 479 920	2 483 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4-8	-2 582 072	-1 482 000
Övriga externa kostnader	9	-144 171	-155 617
Personalkostnader	10	-69 943	-68 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 400	-491 435
Summa rörelsekostnader		-3 287 585	-2 197 934
RÖRELSERESULTAT		-807 665	285 907
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-216 838	-273 629
Summa finansiella poster		-216 838	-273 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 024 503	12 278
ÅRETS RESULTAT		-1 024 503	12 278

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	36 080 699	36 572 099
Summa materiella anläggningstillgångar		36 080 699	36 572 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	184 778	184 778
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 778	184 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 265 477	36 756 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 158	0
Övriga fordringar	15	53 604	53 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 111	46 670
Summa kortfristiga fordringar		119 873	100 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 490 240	3 204 564
Summa kassa och bank		2 490 240	3 204 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 610 113	3 304 838
SUMMA TILLGÅNGAR		38 875 590	40 061 715
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 082 706	18 082 706
Fond för yttre underhåll		646 700	796 000
Summa bundet eget kapital		18 729 406	18 878 706

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 695 504	-1 857 082
Årets resultat		-1 024 503	12 278
Summa fritt eget kapital		-2 720 007	-1 844 804

SUMMA EGET KAPITAL

16 009 399 17 033 902

Avsättningar

Avsättningar		6 025	6 025
Summa avsättningar		6 025	6 025

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	16 066 500	16 299 500
Summa långfristiga skulder		16 066 500	16 299 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	6 233 000	6 233 000
Leverantörsskulder		177 289	112 275
Skatteskulder		30 420	11 270
Övriga kortfristiga skulder		261	190 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	352 696	175 133
Summa kortfristiga skulder		6 793 666	6 722 288

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 875 590 40 061 715

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanehöjd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	261 330	258 765
Hysesintäkter, p-platser	111 110	111 300
Årsavgifter, bostäder	2 096 708	2 096 712
Summa	2 469 147	2 466 777

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Pantförskrivningsavgift	5 230	3 303
Överlåtelseavgift	4 760	3 546
Övrig intäkt	783	10 214
Summa	10 773	17 063

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	0	5 729
Snöskottning	55 625	54 420
Städning	12 008	11 900
Trädgårdsarbete	76 154	72 504
Övrigt	44 635	19 631
Summa	188 422	164 184

NOT 5, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	24 742	21 150
Dörrar och lås/porttele	0	10 934
El	0	2 473
Gård/markytor	60 285	81 522
Reparationer	78 435	54 558
Värme	6 488	0
Övriga gemensamma utrymmen	10 306	2 480
Summa	180 256	173 117

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	1 338 689	349 306
Summa	1 338 689	349 306

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	19 311	21 452
Sophämtning	76 501	75 692
Uppvärmning	393 417	324 789
Vatten	109 092	106 493
Summa	598 321	528 426

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	41 591	39 484
Fastighetskatt	153 996	147 406
Kabel-TV	80 797	80 077
Summa	276 384	266 967

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	45 667	49 620
Konsultkostnader	56 425	52 238
Revisionsarvoden	18 750	19 250
Övriga förvaltningskostnader	23 329	34 509
Summa	144 171	155 617

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	60 000	60 000
Sociala avgifter	9 943	8 882
Summa	69 943	68 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	216 607	273 509
Övriga räntekostnader	231	120
Summa	216 838	273 629

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 392 781	-4 901 346
Årets avskrivning	-491 400	-491 435
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 884 181	-5 392 781
Utgående restvärde enligt plan	36 080 699	36 572 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 486 447</i>	<i>6 486 447</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 148 000	25 239 000
Taxeringsvärde mark	15 135 000	11 871 000
Summa	43 283 000	37 110 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 600	10 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 600	10 600
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 600	-10 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 600	-10 600
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Robur Fonder AB	184 778	184 778
Summa	184 778	184 778

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	53 604	53 604
Summa	53 604	53 604

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	14 700	0
Förvaltning	7 445	0
Kabel-TV	5 471	0
Städning	592	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 903	46 670
Summa	56 111	46 670

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	90 dgr	1,18 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-25	0,74 %	8 377 500	8 377 500
Swedbank Hypotek AB	2023-11-24	1,12 %	7 922 000	8 155 000
Summa			22 299 500	22 532 500
Varav kortfristig del			6 233 000	6 233 000

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	1 122	0
Förutbetalda avgifter/hyror	221 526	33 563
Sociala avgifter	9 943	0
Uppvärmning	61 538	0
Utgiftsräntor	28 349	36 212
Vatten	9 640	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 578	105 358
Summa	352 696	175 133

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
Summa	28 000 000	28 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2022 kommer stolpbelysningar att bytas till Led. Byte av 2 kanalfläktar och 1 kryddhyllfläkt.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kent Björk
Ordförande

Gisela Wähler
Styrelseledamot

Lars-Erik Rådemo
Styrelseledamot

Michael Nyqvist
Styrelseledamot

Patrik Andersson Winberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Rikard Sahle
Auktoriserad revisor

Yvonne Kristensson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.06.2022 13:37

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 21.06.2022 12:11

DOCUMENT ID:
r1xWrFM1q5

ENVELOPE ID:

BkWrFfJc9-r1xWrFM1q5

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Svanehöjd.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Winberg patrikstyrso@hotmail.com	Signed Authenticated	21.06.2022 12:35 21.06.2022 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/05/1967) IP: 213.89.14.42
2. KENT OVE BJÖRK kentbjork1@outlook.com	Signed Authenticated	21.06.2022 12:51 21.06.2022 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/02/1943) IP: 213.89.6.189
3. MICHAEL NYQVIST nyqvist.michael@gmail.com	Signed Authenticated	21.06.2022 13:48 21.06.2022 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1975) IP: 213.89.4.126
4. Gisela Wähner giselawahner@hotmail.com	Signed Authenticated	21.06.2022 13:56 21.06.2022 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/12/1949) IP: 213.89.12.96
5. Lars-Erik William Rådemo lrademogmail.com	Signed Authenticated	21.06.2022 18:12 21.06.2022 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/07/1942) IP: 83.248.130.205
6. YVONNE KRISTENSSON yvonne.kristensson@volvo.com	Signed Authenticated	22.06.2022 08:24 22.06.2022 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/05/1957) IP: 192.157.9.206
7. RIKARD SAHLE rikard.sahle@kpmg.se	Signed Authenticated	22.06.2022 13:37 22.06.2022 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/04/1969) IP: 195.84.56.2

* 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