

# Årsredovisning 2021

BRF BIELKEGATAN 7

757200-1803



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BIELKEGATAN 7

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 1953-01-01.

### 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 har 9 bostadsrätter om totalt 628 kvm och 1 lokal om 29 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Carl Pontus Ludwig Claesson	Ordförande
Anders Hjelmström Sarvik	Styrelseledamot
Kenneth Berg	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Jonathan Lindström    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I samband med en badrumsrenovering i början av året upptäcktes en läcka i fastighetens värmesystem. Vatten trängde fram kring värmerör där dessa gick upp ur badrumsgolvet. Efter uppbyggnad av golvet i den angränsande hallen konstaterades att rören läckte i eller i anslutning till en rörkoppling från en tidigare lagning. Rören byttes ut och förlades enligt aktuell byggstandard utan dolda skarvar.

### Pardörrar

Föreningen har under våren renoverat fastighetens två pardörrar som leder in till gården.

### Solpaneler och IMD

I samband med installationen av solpaneler gick föreningen över till individuell mätning och debitering av de el, vilket medför en lägre totalkostnad för de boende. Kostnaden för el debiteras nu via avin för boendeavgiften enligt en schablon och inbetalt belopp justeras periodiskt mot faktisk förbrukning. Efter stora förseningar kunde föreningens solcellsanläggning och IMD tas i drift i mitten av 2021. Förseningen och det faktum att projektet slutfakturerades först i december bidrog till väsentligt merarbete för styrelsen.

### Underhållsarbete

Med anledning av styrelsen stora arbetsbörda under 2021, till största delen på grund av ovan nämnda vattenläcka samt projektledning av solcellsanläggningen har styrelsen tvingats senarelägga visst planerat underhåll.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

#### Indexhöjning

Styrelsen beslutade att från och med januari 2022 höja boendeavgiften årligen med 2% för att parera för stigande inflation och skapa utrymme för förväntat ökade utgifter, både i form av fasta kostnader och fördyrat underhåll.

## Elpris

Den kraftiga uppgången av energipriser under årets sista månader ledde till att föreningen tvingades höja elpriset till de boende med 67%.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	355 866	342 248	342 336
Resultat efter fin. poster	-5 369	-412 841	109 851
Soliditet, %	18	18	46
Yttre fond	-	475 250	430 250
Taxeringsvärde	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Bostadsyta, kvm	628	628	628
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	521	521
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 026	2 923	1 417
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,09	1,67
Belåningsgrad, %	150,75	148,70	92,61

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	35 900	-	-	35 900
Fond, yttre underhåll	475 250	-	-475 250	0
Balanserat resultat	356 905	-412 841	475 250	419 313
Årets resultat	-412 841	412 841	-5 369	-5 369
<b>Eget kapital</b>	<b>455 213</b>	<b>0</b>	<b>-5 369</b>	<b>449 844</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	419 313
Årets resultat	-5 369
Totalt	<u>413 944</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	45 000
Balanseras i ny räkning	368 944
	<u><u>413 944</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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	355 866	342 314
Rörelseintäkter	3	7 633	49 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>363 499</b>	<b>392 206</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4-7	-277 885	-691 042
Övriga externa kostnader	8	-23 227	-41 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 974	-37 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-347 086</b>	<b>-770 547</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>16 413</b>	<b>-378 340</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21 782	-34 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 782</b>	<b>-34 501</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 369</b>	<b>-412 841</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 369</b>	<b>-412 841</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	1 260 497	1 281 437
Maskiner och inventarier	11	82 663	107 699
Pågående projekt		510 875	455 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 854 035</b>	<b>1 845 011</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 854 035</b>	<b>1 845 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 884	0
Övriga fordringar	12	2 342	2 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 420	6 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 646</b>	<b>8 724</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		622 479	621 236
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>622 479</b>	<b>621 236</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>636 125</b>	<b>629 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 490 159</b>	<b>2 474 971</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 900	35 900
Fond för yttre underhåll		0	475 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 900</b>	<b>511 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		419 313	356 905
Årets resultat		-5 369	-412 841
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>413 944</b>	<b>-55 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>449 844</b>	<b>455 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	990 000	930 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>990 000</b>	<b>930 674</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	910 242	910 000
Leverantörsskulder		77 338	45 795
Övriga kortfristiga skulder		11 510	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	51 225	53 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 050 315</b>	<b>1 009 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 490 159</b>	<b>2 394 971</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bielkegatan 7 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	2 %

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 föreningsstämman 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
El, moms	13 546	0
Årsavgifter bostäder	342 320	342 314
<b>Summa</b>	<b>355 866</b>	<b>342 314</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Pantförskrivningsavgift	1 422	0
Överlåtelseavgift	0	1 182
Övriga rörelseintäkter	6 211	48 710
<b>Summa</b>	<b>7 633</b>	<b>49 892</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
El	0	8 500
Gård/markytor	0	4 654
Reparationer	96 534	13 245
VA	8 931	0
Ventilation	5 809	0
<b>Summa</b>	<b>111 274</b>	<b>26 399</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	0	522 504
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>522 504</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	23 886	16 907
Sophämtning	8 051	9 242
Uppvärmning	81 603	62 858
Vatten	29 350	30 152
<b>Summa</b>	<b>142 890</b>	<b>119 159</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	9 417	8 843
Fastighetsskatt	13 131	12 861
Kabel-TV	1 173	1 276
<b>Summa</b>	<b>23 721</b>	<b>22 980</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 203	0
Kameral förvaltning	10 420	13 606
Konsultkostnader	5 452	0
Övriga förvaltningskostnader	6 152	27 905
<b>Summa</b>	<b>23 227</b>	<b>41 511</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	21 324	15 546
Övriga räntekostnader	458	18 955
<b>Summa</b>	<b>21 782</b>	<b>34 501</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 774 349	1 453 549
Årets inköp	0	320 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 774 349</b>	<b>1 774 349</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-482 662	-459 459
Årets avskrivning	-31 190	-23 203
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-513 852</b>	<b>-482 662</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 260 497</b>	<b>1 291 687</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
<b>Summa</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	206 166	206 166
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>206 166</b>	<b>206 166</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-108 717	-93 926
Avskrivningar	-14 786	-14 791
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-123 503</b>	<b>-108 717</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>82 663</b>	<b>97 449</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	366	636
Skattekonto	1 976	1 976
<b>Summa</b>	<b>2 342</b>	<b>2 612</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	3 135	0
Förvaltning	1 186	0
Kabel-TV	319	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 780	6 112
<b>Summa</b>	<b>7 420</b>	<b>6 112</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-20	1,14 %	910 242	920 674
Stadshypotek	2023-10-30	1,02 %	990 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 900 242</b>	<b>1 920 674</b>
Varav kortfristig del			910 242	930 674

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.

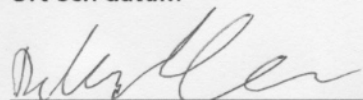
NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	6 109	0
Förutbetalda avgifter/hyror	28 528	29 474
Uppvärmning	11 875	0
Utgiftsräntor	2 668	2 668
Vatten	149	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 896	21 147
<b>Summa</b>	<b>51 225</b>	<b>53 289</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 070 000	1 070 000
<b>Summa</b>	<b>1 070 000</b>	<b>1 070 000</b>

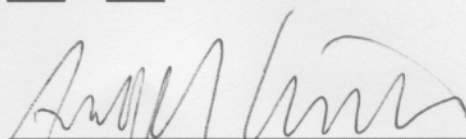
## Underskrifter

Göteborg, 2022 - 06 - 30

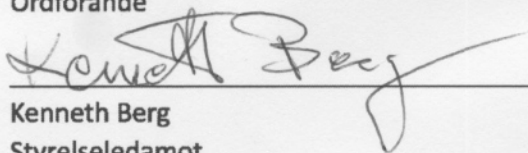
Ort och datum



Carl Pontus Ludwig Claesson  
Ordförande

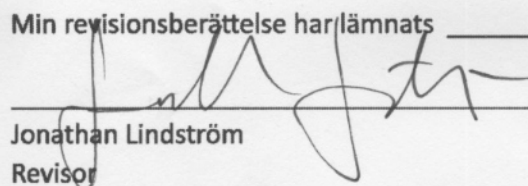


Anders Hjälmström Sarvik  
Styrelseledamot



Kenneth Berg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

  
Jonathan Lindström  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Bielkegatan 7

Organisationsnummer 757200-1803

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Bielkegatan 7.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även haft i uppgift att revidera styrelsens förvaltning för BRF Bielkegatan 7 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

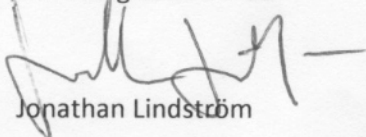
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag har, trots upprepade påtryckningar, inte fått tillgång till styrelsens protokoll för räkenskapsåret 2021 och kan därmed inte uttala mig om huruvida det som diskuterats på styrelsens möten under året stämmer överens med vad som är utfört eller hur beslut har fattats.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar, jag har inte heller upptäckt något avvikande i granskningen av föreningens räkenskaper. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2022-06-30



Jonathan Lindström