

# Årsredovisning 2022

BRF BIRKAGATAN 18

769614-1626



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BIRKAGATAN 18

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 registrerades 2006-03-27

Ekonomisk plan registrerades 2010-05-17

Föreningens stadgar registrerades 2018-11-19

### 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

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten BRF Birkagatan 18 på adressen Birkagatan 18 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 108 kvm.

Nybyggnadsår: 1946

Ombyggnadsår: 1993

Värdeår: 1993

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Bostadsrätter

### Häresrätter

	Antal	Totalta kvm		Antal	Totalta kvm	Årshyra (kr)
1 rok	4	148	2 rok	1	61	84 038
2 rok	8	388	umma	1	61	84 038
3 rok	6	511				
umma	18	1 047				

#### Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löp d
Förråd	ca 15 kvm	Löpande
Förråd	ca 15 kvm	Löpande

#### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Veronica Ekstrand	Ordförande
Linda Öwrin	Styrelseledamot
Sandra Thunström	Styrelseledamot
Sara Bertilsson	Suppleant
Måns Östman	Suppleant, avgick 220901

#### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

#### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### REVISOR

Extern Mikael Thorell Revisions AB Trirev

#### UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll genomförts med anledning av att flera omfattande reoveringar och underhåll har utförts de senaste åren.

#### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo

#### EKONOMI

Räntekonto startades via Nabo 2022 (0,35% ränta vid uppstarten).

I december 2022 togs beslut att föreningen placerar 100.000 kr av föreningens överskottslividitet på ett placeringskonto i Handelsbanken med 6 månaders bindningstid och en ränta på 2,25%. I december beslutades även att 50.000 kr amorteras på föreningens lån för att minska föreningens kostnader. Kapitalplaceringen och amorteringen verkställdes i början av januari 2023.

Hyran för föreningens hyresrätt höjdes med 2% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 2% från och med 2023-01-01. Ytterligare en avgifts- och hyresjustering kommer att ske med 2 % från och med 2023-09-01

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	832 560	833 255	828 001	816 352
Resultat efter fin. poster	-198 786	-776 072	-614 135	-497 000
Soliditet, %	87	87	88	88
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	703	693
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 104	3 194	3 056	3 132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	19	13	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	118	98	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	46	42	42

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	24 381 571	-	-	24 381 571
Upplåtelseavgifter	4 167 747	-	-	4 167 747
Fond, yttre underhåll	440 204	-	-305 097	135 107
Balanserat resultat	-3 458 887	-776 072	305 097	-3 929 862
Årets resultat	-776 072	776 072	-198 786	-198 786
<b>get kapital</b>	<b>24 754 563</b>	<b>0</b>	<b>-198 786</b>	<b>24 555 777</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 929 862
Årets resultat	-198 786
<b>Totalt</b>	<b>-4 128 648</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135 107
Balanseras i ny räkning	-4 263 755
	<b>-4 128 648</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		832 560	833 255
Rörelseintäkter		5 174	1 739
<b>umma rörelseintäkter</b>		<b>837 734</b>	<b>834 994</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-551 108	-1 154 278
Övriga externa kostnader	7	-109 539	-89 102
Personalkostnader	8	-24 967	-23 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-307 620	-307 625
<b>umma rörelsekostnader</b>		<b>-993 234</b>	<b>-1 574 278</b>
<b>RÖR L R ULTAT</b>		<b>-155 500</b>	<b>-739 284</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 486	-36 788
<b>umma nansiella poster</b>		<b>-43 287</b>	<b>-36 788</b>
<b>R ULTAT FT R FINAN I LLA PO T R</b>		<b>-198 786</b>	<b>-776 072</b>
<b>ÅR T R ULTAT</b>		<b>-198 786</b>	<b>-776 072</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggnings tillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	27 550 065	27 857 685
<b>umma materiella anläggnings tillgångar</b>		<b>27 550 065</b>	<b>27 857 685</b>
<b>UMMA ANLÄGGNING TILLGÅNGAR</b>			
		<b>27 550 065</b>	<b>27 857 685</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kor ris ga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 768	11 576
Övriga fordringar	11	289	34 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 897	56 226
<b>umma kor ris ga fordringar</b>		<b>61 954</b>	<b>102 036</b>
<b>Kor ris ga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	13	112 167	112 167
<b>umma kor ris ga placeringar</b>		<b>112 167</b>	<b>112 167</b>
<b>Kassa och ank</b>			
Kassa och bank		523 393	426 095
<b>umma kassa och ank</b>		<b>523 393</b>	<b>426 095</b>
<b>UMMA OM ÄTTNING TILLGÅNGAR</b>			
		<b>697 515</b>	<b>640 298</b>
<b>UMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>28 247 580</b>	<b>28 497 983</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 549 318	28 549 318
Fond för yttre underhåll		135 107	440 204
<b>umma bundet eget kapital</b>		<b>28 684 425</b>	<b>28 989 522</b>
<b>Fri eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 929 862	-3 458 887
Årets resultat		-198 786	-776 072
<b>umma fri eget kapital</b>		<b>-4 128 648</b>	<b>-4 234 959</b>
<b>UMMA G T KAPITAL</b>		<b>24 555 777</b>	<b>24 754 563</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 010 500	2 390 500
<b>umma långfristiga skulder</b>		<b>2 010 500</b>	<b>2 390 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 428 618	1 128 618
Leverantörsskulder		56 552	46 411
Skatteskulder		57 492	55 832
Övriga kortfristiga skulder		0	3 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	138 641	118 820
<b>umma kortfristiga skulder</b>		<b>1 681 303</b>	<b>1 352 920</b>
<b>UMMA G T KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 247 580</b>	<b>28 497 983</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Birkagatan 18 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.

### Anläggnings tillgångar

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

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.

### Omsättnings tillgångar

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 1 519 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	84 036	83 625
Hysesintäkter, lokaler	8 400	8 400
Årsavgifter, bostäder	740 004	739 980
Återbetaln. all Framtid	0	1 760
Övriga intäkter	5 294	1 229
<b>Summa</b>	<b>837 734</b>	<b>834 994</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	0	7 125
Fastighetsskötsel	107 239	97 957
Städning	22 750	0
Trädgårdsarbete	2 187	0
<b>umma</b>	<b>132 176</b>	<b>105 082</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
El	2 806	2 695
Fasader	0	653 750
Fönster	0	3 421
Tvättstuga	0	2 311
VA	0	438
<b>umma</b>	<b>2 806</b>	<b>662 615</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	30 684	20 965
Sophämtning	19 271	16 719
Uppvärmning	125 058	132 274
Vatten	53 283	51 116
<b>umma</b>	<b>228 296</b>	<b>221 074</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/KabelTV	51 963	53 602
Fastighetsförsäkringar	19 576	18 454
Fastighetsskatt	29 291	28 201
Tomträttsavgälder	87 000	65 250
<b>umma</b>	<b>187 830</b>	<b>165 507</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4 477	0
Juridiska kostnader	7 172	1 940
Kameral förvaltning	55 092	55 094
Revisionsarvoden	28 343	19 244
Övriga förvaltningskostnader	14 455	12 824
<b>umma</b>	<b>109 539</b>	<b>89 102</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	5 967	4 273
Styrelsearvoden	19 000	19 000
<b>umma</b>	<b>24 967</b>	<b>23 273</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43 447	36 742
Övriga räntekostnader	39	46
<b>umma</b>	<b>43 486</b>	<b>36 788</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 762 484	30 762 484
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 762 484</b>	<b>30 762 484</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 904 799	-2 597 174
Årets avskrivning	-307 620	-307 625
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 212 419</b>	<b>-2 904 799</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>27 550 065</b>	<b>27 857 685</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 643 000	14 248 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 400 000
<b>umma</b>	<b>32 243 000</b>	<b>29 648 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	289	27 859
Övriga fordringar	0	6 375
<b>umma</b>	<b>289</b>	<b>34 234</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	7 135	7 713
Förvaltning	15 523	13 773
Tomträtt	21 750	21 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 489	12 990
<b>umma</b>	<b>57 897</b>	<b>56 226</b>

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig placering 1	112 167	112 167
<b>umma</b>	<b>112 167</b>	<b>112 167</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,24 %	2 010 500	2 010 500
Stadshypotek	2023-02-01	3,02 %	1 028 618	1 108 618
Stadshypotek	2023-09-30	0,86 %	400 000	400 000
<b>umma</b>			<b>3 439 118</b>	<b>3 519 118</b>
Varav kortfristig del			1 428 618	1 128 618

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.

Förväntad skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen justerat för kommande amorteringar uppgår till en summa av 3 039 118 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	11 000
El	6 977	4 001
Förutbetalda avgifter/hyror	70 745	69 370
Uppvärmning	19 035	19 722
Utgiftsräntor	7 099	2 701
Vatten	12 986	12 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 799	0
<b>umma</b>	<b>138 641</b>	<b>118 820</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 734 000	12 734 000
<b>umma</b>	<b>12 734 000</b>	<b>12 734 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Veronica Ekstrand Karlsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Linda Marianne Öwrin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sandra Thunström  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor