

Styrelsen för Brf Rosensköldsgatan 9

## **Brf Rosensköldsgatan 9**

Org nr 769613-3409

### **Årsredovisning 2021**

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

	<u>sida</u>
<b><u>Innehåll:</u></b>	
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar/Noter	6
Underskrifter	8

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs 2018-04-25.

## Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-03-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann Olsson	<i>Styrelseledamot, Ordförande</i>
Gunilla Paulinder	<i>Styrelseledamot, Ekonomiansvarig</i>
Lennart Steen	<i>Styrelseledamot, Försäkringsansvarig</i>
Peter Gundersen	<i>Suppleant, Sekreterare</i>
Sofia Langenius	<i>Styrelseledamot, Informationsansvarig</i>

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten och en extrainsatt föreningsstämma i januari. Firman tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ledamöter i föreningen.

## Revisor

Förtroendevald revisor under verksamhetsåret har varit Maria Holmgren.

## Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Johanneberg 28:5 med adress Rosensköldsgatan 9. På fastigheten finns ett flerbostadshus omfattande 31 bostadsrätter och två hyresrätter. Den sammanlagda bostadsarean är 1 876 kvm.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal Bostadsrätter	10	7	8	6
Antal Hyresrätter			1	1

Under året har 3 överlåtelser skett.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde och bostadsrättstillägg för medlemmars del.

## Ekonomi

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång uppgick till 651 kr/m<sup>2</sup>

## Nyckeltal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr)	20 740	20 801	20 922	20 982	21 042
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 143	7 463	7 463	9 861	9 328
Fastighetens belåningsgrad* (%)	33%	36%	36%	47%	44%

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde

**Förslag till resultatdisposition:**

Balanserat resultat	-5 769 858 kr
Årets resultat	197 660 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-5 572 198 kr

*Styrelsen föreslår:*

Reservering till underhållsfond	0 kr
I anspråkstagande ur underhållsfond	0 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-5 572 198 kr</u>

**Verksamheten**

I januari hölls en extrastämma med anledning av att föreningen utsatts för ett internetbedrägeri genom kapning av ordförandens bankid. Befarad förlust uppskattades till 145 tkr. Som en följd av denna händelse bytte föreningen bank, ekonomisystem och säkrade föreningens utbetalningsrutin fr o m halvårsskiftet. Nuvarande bank är SEB.

Under våren etablerade föreningen sju parkeringsplatser på fastighetens mark. Dessa ersätter tidigare platser, som funnits på den brandgata som löper på baksidan och inte tillåter parkering. Utgiften för parkeringsplatserna slutade på närmare 207 tkr. Månadsavgiften höjdes med 10 procent med hänsyn till förbättrad tillgänglighet och oförändrad avgift i ca 10 år. Årsintäkten blir drygt 92 tkr och platserna betalas således efter drygt två år. Sex laddstolpar upprättades samtidigt med 50 procents statsbidrag till en utgift för föreningen på närmare 88 tkr. En debiteringsmodell är ännu inte framtagen och ingen medlem har ännu meddelat behov av laddstolpe.

Under året genomförde flera medlemmar renoveringar i sina lägenheter. Styrelsen har följt dessa, ställt krav på leverantörval och haft underhandskontakter med föreningens försäkringsbolag för att garantera att framtida skador i fastigheten inte uppstår med anledning av dessa renoveringar.

Styrelsen har lagt fast en långsiktig ekonomisk strategi som tar sikte på att driftsöverskott tas till vara för en utökad amortering framför en avgiftssänkning. Avgiftsnivån är oförändrad sedan 2007 och en årlig amortering motsvarande 100-250kr ingår i strategin med beaktande av driftsresultat. Årets resultat medgav en amortering på 350kr. Styrelsen har även fastslagit rutin för uppsägning av parkeringsplatser och delegation till fastighetsansvariga.

**Förändring eget kapital**

Årets förändring av eget kapital utgörs av årets positiva resultat om 198 tkr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens eget kapital återfinns i not 10.

## Resultaträkning

Belopp i kr		2021	2020
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 295 663	1 293 484
Statsbidrag P-platser		87 688	0
Övriga intäkter	Not 3	136 320	104 049
		<b>1 519 671</b>	<b>1 397 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	Not 4	-502 740	-616 377
Driftskostnader	Not 5	-359 687	-358 318
Personalkostnader	Not 6	-52 491	-52 900
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-143 200	-307 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 237	-113 237
		<b>-1 171 355</b>	<b>-1 448 190</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>348 316</b>	<b>-50 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 656	-161 082
		<b>-150 656</b>	<b>-161 082</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>197 660</b>	<b>-211 739</b>

## Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	<i>Not 8</i>	38 909 111	39 022 348
		<u>38 909 111</u>	<u>39 022 348</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 909 111</b>	<b>39 022 348</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 9</i>	93 687	8 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>93 687</u>	<u>8 175</u>
Kassa och bank		261 923	418 614
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>355 610</u>	<u>426 789</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>39 264 721</b></u>	<u><b>39 449 137</b></u>

## Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget Kapital</b>	<i>Not 10</i>		
Medlemsinsatser		22 774 736	22 774 736
Upplåtelseavgifter		7 866 921	7 866 921
Fond för yttre underhåll		613 887	613 887
		<b>31 255 544</b>	<b>31 255 544</b>
<b>Fritt Eget Kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 769 858	-5 558 119
Årets resultat		197 660	-211 739
		<b>-5 572 198</b>	<b>-5 769 858</b>
<b>Summa eget Kapital</b>		<b>25 683 346</b>	<b>25 485 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<i>Not 11</i>	13 400 000	13 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 400 000</b>	<b>13 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<i>Not 12</i>		
Skulder till kreditinstitut		0	250 000
Övrigt		5 865	45 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 12</i>	175 508	168 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>181 373</b>	<b>463 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 264 719</b>	<b>39 699 137</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i kr om inget annat anges är SEK

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Byggnaden har värderats till anskaffningsvärde. Årlig avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet från och med 2010. Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **Underhållsfond**

Under 2017 togs en underhållsplan fram som omfattar 30 år, det totala behovet under perioden uppgår till ca 6 mkr. Avsättning till underhållsfond sker årligen med 165 tkr. Årets ianspråkstagande av fonden uppgår till 1 MSEK, vilket avser underhåll av fasad på framsidan av fastigheten.

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 112 400	1 112 515
Hysesintäkter	183 263	180 969
	<b>1 295 663</b>	<b>1 293 484</b>

### Not 3 Övriga Intäkter

	2021	2020
Parkering, överlåtelseavg, pantsättning, andrahandsuthyrning	93 540	61 269
Bredbandsavgifter	42 780	42 780
	<b>136 320</b>	<b>104 049</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	-4 245	0
Planerat underhåll	-498 495	-616 377
	<b>-502 740</b>	<b>-616 377</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
El	-7 557	-3 480
Fjärrvärme	-209 060	-168 346
Vatten och avlopp	-74 059	-65 267
Fastighetsskötsel / Städning	-42 625	-49 181
Sophämtning / Återvinning	-24 111	-22 162
Fastighetsskatt	-2 275	-49 882
	<b>-359 687</b>	<b>-358 318</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvoden till styrelsen	-12 000	-12 000
Löner	-36 000	-36 000
Sociala avgifter	-4 491	-4 900
	<b>-52 491</b>	<b>-52 900</b>

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringar	-33 213	-32 292
Bedrägeri	0	-145 000
Porttelefon	-5 501	-5 130
Kabel-TV/bredband	-85 122	-109 565
Inköp material och	-1 007	-2 828
Administrativa	-4 527	-4 762
Bankkostnader	-13 830	-7 781
	<b>-143 200</b>	<b>-307 358</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	40 267 875	40 267 875
Årets aktiveringar	0	0
Summa	40 267 875	40 267 875

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 245 527	-1 132 290
Årets avskrivningar	-113 237	-113 237
Ackumulerade avskrivningar	-1 358 764	-1 245 527
Bokfört värde	<b>38 909 111</b>	<b>39 022 348</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med **17 620 557** **17 620 557**

Taxeringsvärde	58 800 000	58 800 000
Byggnad	11 785 000	11 785 000
Mark	9 072 000	9 072 000
	<b>20 857 000</b>	<b>20 857 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Övrigt	93 687	8 175
telefon		329
	<b>93 687</b>	<b>8 504</b>

**Not 10 Förändring eget kapital**

	Insatser/ Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	30 641 657	613 887	-5 558 120	
Reservering till yttre fond	-			
lanspråkstaganade av yttre fond			0	
Inbetalda insatser				
Balansering av fg års resultat			-211 739	0
Årets resultat				197 660
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>30 641 657</b>	<b>613 887</b>	<b>-5 769 859</b>	<b>197 660</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinsitut	Räntesats	Ränte- förändring	Belopp	Kommandande års amortering
SEB 45711447	0,470%	3 mån rörlig	2 000 000	
SEB 45711706	0,470%	3 mån rörlig	3 025 000	-250000
Swedbank 2850422813	0,770%	3 mån rörlig	3 375 000	-
Swedbank 2753075932	1,540%	2023-04-25	5 000 000	-
			<b>13 400 000</b>	<b>-250 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	17 606
Förskottsbetalda avgifter/hyror	108 123	49 111
Övriga poster	73 250	56 700
	<b>181 373</b>	<b>123 417</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.*

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 650 000	22 650 000
	<b>22 650 000</b>	<b>22 650 000</b>

Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9, org nr 769613-3409

**Underskrifter**

Brf Rosensköldsgatan 9, 2022-

\_\_\_\_\_  
Styrelseordförande  
Ann Olsson

\_\_\_\_\_  
Ekonomiansvarig  
Gunilla Paulinder

\_\_\_\_\_  
Styrelseledamot  
Sofia Langenius

\_\_\_\_\_  
Styrelseledamot  
Lennart Steen

\_\_\_\_\_  
Styrelsesuppleant  
Peter Gundersen

\_\_\_\_\_  
Förtroendevald revisor  
Maria Holmgren

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosensköldsgatan 9  
Org. Nr: 769613-3409

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosensköldsgatan 9 för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Jag har stämt av balansräkningen och stämt av mot kontoutdrag och lånehandlingar;

• Bankkonto	261 922,80 SEK SEB
• Kundfordringar	91 945 SEK
• Lånehandlingar:	3,375 mkr Swedbank
	5,0 mkr Swedbank
	2,0 mkr SEB
	<u>3,025 mkr SEB</u>
	13,4 mkr totalt

Stämt av UB 2021 mot IB 2022 där har i flera år legat samma summa -2 470 813 som hör till eget kapital men inte bokförts där utan rättas manuellt vid upprättande av årsredovisning.

Utbetalning av räkningar: Kassören (Gunilla) lägger in leverantörsfakturorna i VISMA och därefter går Gunilla in på banken och skickar filen till Ann (Ordförande) som attesterar för betalning.

Under året har föreningen bytt redovisningssystem och mycket arbete har lagts att få den nya redovisningen att löpa.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning och behandlar vinsten (197 661:-) enl. förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2022-03-25

Maria Holmgren  
Förtroendevald revisor