

Årsredovisning 2022

BRF SVETSEN

769636-7163



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVETSEN

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 HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2018-09-12.

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 äger och förvaltar fastigheten Göteborg Brämaregården 22:3 på adressen Myntgatan 10 i Göteborg. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 693 kvm. Det är 10 st lägenheter med 2 r. o. k och 3 st lägenheter med 3 r. o. k.

Fastighetens taxeringsvärde 2022: 14.000.000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde 2021: 12.600.000kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Elisabet Nordin	Ordförande
Maria Ekhem	Sekreterare
Stina Kööpikkä	Kassör
Jérémie Mazuet	Ledamot
Jonas Zekkari	Suppleant

VALBEREDNING

Föreningen har inte någon valberedning.

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av 2 ledamöter i förening.

REVISORER

Marcin Zamojski Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Mattor i trapphus

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Elnät/fjärrvärme	Göteborg Energi Din El AB
Vatten	Kretslopp och vatten
Sophantering mat- och restavfall	Kretslopp och vatten
Sophantering återvinning	Veolia
Bredbandsleverantör	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetskötsel	Novo Fastighet & Förvaltning
Trappstädning	Lay On Service AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört större investeringar på totalt 345.600 kr (**se not 6 och 11**) såsom markarbete och plattsättning på gården, staket runt fastigheten och trapphusförbättringar.

Då vi följer redovisning enligt K2 kostnadsförs del av denna investering (**se not 6**), därav blir det ett minusresultat.

EKONOMI

Samtliga lån ligger rörligt, se villkor i årsredovisningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	622 152	310 823
Resultat efter fin. poster	-244 549	22 335
Soliditet, %	61	61
Yttre fond	35 100	0
Taxeringsvärde	14 000 000	12 600 000
Bostadsyta, kvm	693	693
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	889	445
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 792	12 922
Genomsnittlig skuldränta, %	2,28	0,75
Belåningsgrad, %	39,49	39,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 168 801	-	-	14 168 801
Fond, yttre underhåll	0	-	35 100	35 100
Balanserat resultat	0	22 335	-35 100	-12 765
Årets resultat	22 335	-22 335	-244 869	-244 869
Eget kapital	14 191 136	0	-244 869	13 946 267

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 765
Årets resultat	-244 869
Totalt	-257 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 100
Balanseras i ny räkning	-222 534
	-257 634

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	2		
Nettoomsättning		622 152	310 823
Rörelseintäkter		1 494	0
Summa rörelseintäkter		623 646	310 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-413 808	-116 070
Övriga externa kostnader	8	-42 775	-25 422
Personalkostnader	9	-7 228	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 501	49 497
Summa rörelsekostnader		-665 311	-91 995
RÖRELSERESULTAT		-41 665	218 828
FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		204	-128 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-203 407	-68 094
Summa finansiella poster		-203 204	-196 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 869	22 335
ÅRETS RESULTAT		-244 869	22 335

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	22 449 324	22 647 312
Markanläggningar	12	249 446	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 698 770	22 647 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 698 770	22 647 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 012	16 810
Summa kortfristiga fordringar		22 012	25 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		234 159	675 944
Summa kassa och bank		234 159	675 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		256 171	701 251
SUMMA TILLGÅNGAR		22 954 941	23 348 563

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 801	14 168 801
Fond för yttre underhåll		35 100	0
Summa bundet eget kapital		14 203 901	14 168 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 765	0
Årets resultat		-244 869	22 335
Summa fritt eget kapital		-257 634	22 335
SUMMA EGET KAPITAL		13 946 267	14 191 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 775 000	8 865 000
Summa långfristiga skulder		8 775 000	8 865 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		23 209	107 824
Skatteskulder		19 747	0
Övriga kortfristiga skulder		15 417	16 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	85 301	78 025
Summa kortfristiga skulder		233 674	292 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 954 941	23 348 563

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svetsen 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	1 %
Markanläggningar	3,33 %

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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	6 072	2 783
Årsavgifter, bostäder	616 080	308 040
Övriga intäkter	1 494	0
Summa	623 646	310 823

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	81 360	29 455
Klottersanering	3 255	0
Städning	21 555	8 910
Övrigt	0	146
Summa	106 170	38 511
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Gård/markytor	5 739	0
Reparationer	4 716	0
Summa	10 455	0
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	14 742	6 891
Sophämtning	28 860	9 340
Uppvärmning	82 161	35 375
Vatten	34 934	14 471
Summa	160 697	66 077
NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt plan. UH	93 600	0
Summa	93 600	0
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	23 139	11 482
Fastighetsskatt	19 747	0
Summa	42 886	11 482
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	29 732	14 866
Konsultkostnader	0	3 700
Övriga förvaltningskostnader	13 043	6 856
Summa	42 775	25 422

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	1 728	0
Styrelsearvoden	5 500	0
Summa	7 228	0
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 870	67 063
Övriga finansiella kostn	230	1 031
Övriga räntekostnader	308	0
Summa	203 407	68 094
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 597 815	0
Årets inköp	0	22 597 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 597 815	22 597 815
Ingående ackumulerad avskrivning	49 497	0
Rättelse avskrivning föregående år	-98 994	0
Årets avskrivning	-98 994	49 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-148 491	49 497
Utgående restvärde enligt plan	22 449 324	22 647 312
I utgående restvärde ingår mark med	12 698 390	12 698 390
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 200 000
Summa	14 000 000	12 600 000

Avskrivningar debiterades med 49.497kr, istället för att krediteras. Korrekt utgående restvärde enl plan 2021 ska vara 22.548.318kr. Rättelse av detta värde sker i 2022 års bokslut, där avskrivningarna krediteras och vi får ett utgående restvärde på 22.449.324kr

NOT 12, MARKANLÄGGNING	2022-12-31	2021-12-31
Ack. avsk markanläggning	-3 513	0
Markanläggning	252 959	0
Summa	249 446	0

NOT 12, MARKANLÄGGNING	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	252 959	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 959	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-3 513	0
Utgående ackumulerad avskrivning	- 3 513	0
Utgående restvärde enligt plan	249 446	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	9 830	9 377
Förvaltning	7 433	7 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 749	0
Summa	22 012	16 810

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Danske Bank	2024-07-01	4,25 %	8 865 000	8 955 000
Summa			8 865 000	8 955 000

Varav kortfristig del

90 000

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1 483	0
Fastighetsskötsel	0	6 857
Förutbetalda avgifter/hyror	56 468	51 846
Städning	1 800	1 782
Uppvärmning	14 466	0
Utgiftsräntor	2 064	716
Vatten	6 762	1 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 258	15 206
Summa	85 301	78 025

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 400 000	10 400 000
Summa	10 400 000	10 400 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens årsavgift höjdes med 9% fr o m 2023-01-01.

Underskrifter

Göteborg, 2023 - 03 - 20
Ort och datum

Elisabet Nordin

Elisabet Nordin
Ordförande

Maria Ekhem

Maria Ekhem
Sekreterare

Stina Kööpiikkä

Stina Kööpiikkä
Kassör

Jérémié Mazuet

Jérémié Mazuet
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 22

Marcin Zamojski

Marcin Zamojski
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Svetsen

Organisationsnummer 769636-7163

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Svetsen

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 revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

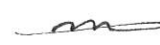
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 min 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 2022 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 andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Svetsen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Min ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för min 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 ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2023-03-20


Marcin Zamojski

gentem
betror p
den må
grän
hänstyr
styrelse
lag anv
Öst m
Uttala
webb

Signed Document

via <https://signera.ebox.nu>



Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Revisionsberättelse.pdf

Size: 349442 byte

Hash value SHA256:

849dfca7df7cc79f3c6ee483bb1693a1c0f73d21551a69a37961cda81cfc63eb

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 1:

MARCIN ZAMOJSKI

Signed with BankID 2023-03-21 12:27 Ref: 30e85d8b-b22b-474e-9f7c-26734f7ee1c9