

ÅRSREDOVISNING

Brf Kärnhuset

769624-6482

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14-19
Underskrifter.....	20

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärnhuset, 769624-6482 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-23.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:191 i Göteborgs kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus med 50 lägenheter på adress Fruktträdsgatan 2-8 i Göteborg. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 2 738 kvm. Markarealen är 3 752 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	16 st
2 rok	18 st
3 rok	16 st
Totalt	50 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren, där också cykel- och barnvagnsrum finns.

Föreningen har via gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillgång till 35 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillsammans med Brf Äppelblom och Brf Vildapeln.

Dessutom ingår föreningens fastighet i Tuve GA:105 och Tuve GA:109 tillsammans med Brf Äppelblom, Brf Vildapeln och Trollängen. Gemensamhetsanläggningarna omfattar bland annat parkeringsplatser, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader.



Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för förenings stämmas beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

Fastighets- och trädgårdsskötsel	MBA Fastighetsförvaltning AB
Städning	WW Städservice AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, bredband/TV, avfallshantering, m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 71 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 69 st. Under året har 7 överlåtelser skett föregående år var det 12 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 483 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jacob Rubensson	Styrelseordförande
Fanny Lefebvre	Kassör
Henrik Ryberg	Ledamot
Sofie Mogel	Ledamot
Emelie Hofman	Suppleant
My Hyltegren	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som Styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Suppleant



Valberedning

Jonas Nilsson
Birgitta Natanaelsson

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

5 års-besiktning och uppdaterad underhållsplan

Föreningen anlidade företaget Olden Bygg&Miljö för 5 års-besiktningen som genomfördes i oktober 2021. Styrelsen var väldigt nöjd med Oldens samarbete och bestämde att även anlita Olden för att uppdatera husets underhållsplan över de kommande 30 åren.

Ny avrinningslösning för entrétaken

För att hindra regnvatten att rinna ner från taken över entréerna har styrelsen installerat ett nytt avrinningssystem.

Parkslide bakom Fruktträdsgatan 5

Både Kärnhuset, och våra grannföreningar Vildapeln och Äppelblom, har påbörjat en utredning tillsammans med Naturvårdsverket och Göteborgs stad för att hitta en långsiktig lösning och bli av med parkslide-växterna som har vuxit i området.

OVK 6-års, obligatorisk ventilationskontroll

Styrelsen har beställt en ny OVK under hösten 2022 med LH Vent Teknik.

Häckklippning på baksidan av huset

Från och med hösten 2022, kommer föreningen stå för klippning av häcken på baksidan av huset.

Miljöhuset, städning

Under året har vi vid flera tillfällen hittat övergivna möbler i miljöhuset. Styrelsen vill påminna alla medlemmar om att det inte är tillåtet att slänga gamla möbler i miljöhuset. Detta medför en extra kostnad då vår fastighetskötare MBA tar en extra avgift för bortforsling.

Elhandelsavtal med Vattenfall

Föreningen har tecknat ett nytt elhandelsavtal med Vattenfall som har erbjudit ett bättre fast elpris än Göteborgs Energi. Avtalet är på 3 år och priset är 59 öre/kWh.

Balkonginglasning

Styrelsen har tagit offert från två företag Alnova och Lumon och efter förhandling har styrelsen tecknat avtal med Lumon. Föreningen har fått bygglov för inglasning endast för balkonger som har tak. Enligt detaljplanen, finns det tyvärr inte möjlighet att bygga tak över takfria balkonger. Under 2021 har 9 medlemmar valt att glasa in.

För de medlemmarna som enligt bygglovet får glasa in, finns det möjlighet att göra det med fördelaktigt pris genom att anlita företaget Lumon. Kontaktpersonerna är Melinda Wahlqvist (melinda.wahlqvist@lumon.com) och Richard Vestre (Rikard.Vestre@lumon.com).

Medlemmarna som vill glasa in ska också skriva under ett avtal med föreningen. Detta för att säkra att medlemmarna tar fullt ansvar för underhåll av inglasning.



Parkeringsplatser med laddare

Installationen av laddare på parkeringsplats 49-54 genomfördes i maj 2021. Laddarna har kontakt av EU-standard typ 2 vilket fungerar till de flesta laddbara bilar. Maxeffekt är 3,7 kW vilket ger cirka 2 mil på en timme.

Den medlem som önskar en laddplats ska kontakta styrelsen på Brfkarnhuset@outlook.com.

Max en parkeringsplats per lägenhet gäller oavsett om det är laddplats eller konventionell plats.

Avgiften för laddplats är 600 kr/månad. Det är 200 kr/månad högre än för en konventionell plats. Den extra avgiften används för att täcka ökad kostnad för underhåll och administration.

El som "tankas" ur laddaren kommer en gång per kvartal att debiteras medlemmen som innehar platsen. Avgiften är 2,00 kr/kWh. Avgiften täcker hela kostnaden för elen d.v.s. elhandel, överföringsavgift, energiskatt och moms.

ÖVRIG INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Allabrf.se

På Allabrf.se har föreningen fått betyget B. Högsta betyg A++ innebär en mycket god ekonomi. Lägsta betyg C betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter.

Vår förening har en god ekonomi. Eftersom föreningen är relativt ny, har vi fortfarande stora lån.

Amortering kommer att hjälpa föreningen att så småningom erhålla högre betyg.

Energideklaration och Svanenmärkning för vårt hus

Huset är Svanenmärkt och det gäller för all framtid. Alla medlemmar kan med hänvisning till Svanenmärkningen begära ett grönt lån och förhandla mer förmånlig bolåneränta hos ett flertal banker.

Garantiärenden

För felanmälan av problem som kan vara garantiärenden ska medlemmarna mejla företaget Nordr: eftermarknad@nordr.se

Trivselregler

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. Har vi missat någon av våra nya medlemmar, vänligen ta kontakt med styrelsen: brfkarnhuset@outlook.com

Namn på dörren/brevlåda

Om det har skett ändringar och namnet på brevlådan eller utanför dörren ska ändras, vänligen kontakta styrelsen så kommer MBA ut och åtgärdar detta. Sätt alltså inte upp egna klisterlappar eller liknande. Detta gäller även boende som hyr i andra hand. Du når styrelsen på brfkarnhuset@outlook.com

Andrahandsuthyrning

Om en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand, ska en blankett fyllas i och lämnas till styrelsen för godkännande. Andrahandsuthyrningsavtalet gäller upp till ett år i taget och ska omprövas igen om förlängning önskas. Blanketten kan begäras via mejl brfkarnhuset@outlook.com

Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning av lägenheter (tex Airbnb) är inte tillåtet i föreningen. Detta för att respektera alla medlemmars trygghet och trivsel.



Gemensamhetsanläggningar

Brf Kärnhuset ingår i en så kallad GA (gemensamhetsanläggning), Tuve GA101, med våra grannföreningar Brf Äppelblom och Brf Vildapeln. Tuve GA101 förvaltar marken och miljörummen i området. Brf Kärnhuset ingår även i Tuve GA105 som består av medlemmarna i Tuve GA101 och fastighetsägaren Trollängen. Tuve GA105 förvaltar vägarna och lekplatsen i området.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera löpande kostnader och framtida underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I juni 2021, bestämde styrelsen att ta ett kortsiktigt lån på 400 tkr på Nordea för att kunna täcka extra kostnader kopplade till installation av laddstationer, höjning av el- och värme-kostnader samt höjning av MBA-kostnader.

Föreningen kommer att kunna betala tillbaka detta lån senast 2024 tack vare en årlig årsavgiftshöjning samt en minskning av amorteringstakten från 2 till 1 % per år. Rekommendationen från vår ekonomiförvaltare och Nordea är att ha en amorteringstakt på 1 % per år.

Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på lån.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5% (fg. år ingen höjning). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt fr.o.m. 2022 till 789 kr per kvm.

Ingen höjning av hyran för parkeringsplatser har gjorts.

TV, Bredband och telefoni

Telia Triple Play ingår i månadsavgiften.

Individuell mätning

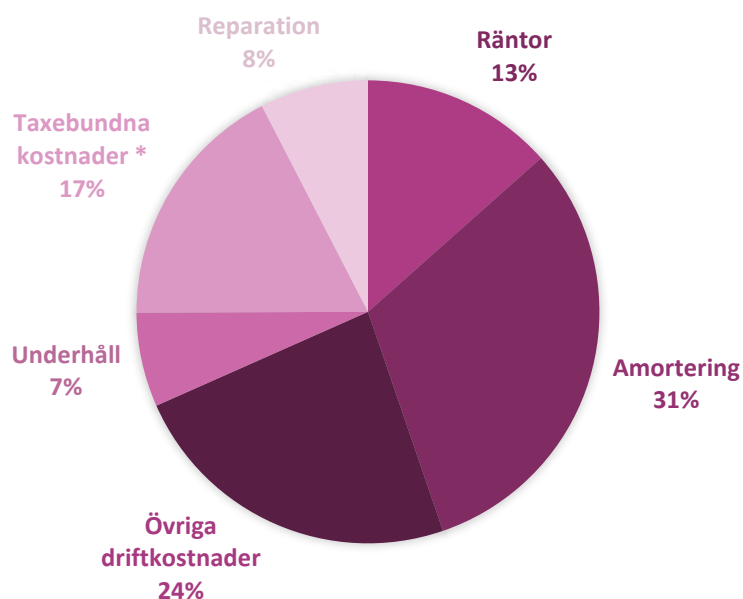
Lägenheterna har individuell mätning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017*
Årsavgifter, kr/kvm BOA	752	752	752	752	752
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	206	288	284	290	269
Driftkostnader, kr/kvm	440	320	310	317	-
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm	28	16	26	30	-
Fjärrvärme, kr/kvm	75	46	50	58	-
Vatten, kr/kvm	29	28	31	24	-
Genomsnittlig låneränta, %	0,57 %	0,97 %	0,97%	1,06%	1,14%
Fastighetslån, kr/kvm	12 283	12 420	12 702	13 030	13 480
Nettoomsättning, tkr	2 244	2 282	2 272	2 282	1 690
Balansomslutning, tkr	128 699	130 118	131 562	133 178	135 092
Soliditet %	73	73	73	73	72

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

*Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2017-01-01 - 2017-03-31, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	98 010 000	354 000	-2 823 761
Avsättning till yttre underhållsfond		118 000	-118 000
Årets resultat			-1 111 639
Belopp vid årets slut	98 010 000	472 000	-4 053 400

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 941 761
Årets resultat	-1 111 639
Totalt	-4 053 400
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	570 000
lanspråktagande av medel från yttre underhåll	-163 240
Balanseras i ny räkning	-4 460 160
Summa	-4 053 400

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 243 575	2 281 729
Övriga rörelseintäkter	3	96 394	28 528
Summa rörelseintäkter		2 339 969	2 310 257
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 205 070	-877 476
Underhållskostnader	5	-163 240	-29 915
Övriga externa kostnader	6	-219 318	-180 290
Personalkostnader	7	-124 323	-121 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 406 889	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-3 118 840	-2 615 729
Rörelseresultat		-778 871	-305 472
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 769	-341 699
Resultat efter finansiella poster		-1 111 639	-647 170
Resultat före skatt		-1 111 639	-647 170
Skatt		0	0
Årets resultat		-1 111 639	-647 170



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	128 091 028	129 497 917
Summa byggnader och mark		128 091 028	129 497 917
Summa anläggningstillgångar		128 091 028	129 497 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 128	25 426
Övriga fordringar		102 004	34 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 270	78 826
Summa kortfristiga skulder		208 402	139 151
<i>Kassa och bank</i>		399 990	481 211
Summa omsättningstillgångar		608 392	620 362
SUMMA TILLGÅNGAR		128 699 420	130 118 279



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		472 000	354 000
Summa bundet eget kapital		98 482 000	98 364 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 941 761	-2 176 591
Årets resultat		-1 111 639	-647 170
Summa ansamlad förlust		-4 053 400	-2 823 761
Summa eget kapital		94 428 600	95 540 239
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 14	9 840 807	21 126 554
Summa långfristiga skulder		9 840 807	21 126 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12, 14	23 789 555	12 879 750
Förskott från kunder		284	-
Leverantörsskulder		181 127	146 099
Övriga kortfristiga skulder		408	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	458 639	425 457
Summa kortfristiga skulder		24 430 013	13 451 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 699 420	130 118 279



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 111 639	-647 170
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 406 889	1 406 889
	295 250	759 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 250	759 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-69 251	10 321
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	68 722	-25 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	294 721	744 597
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	-
Amortering av lån	-775 942	-771 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 942	-771 531
Årets kassaflöde	-81 221	-26 934
Likvida medel vid årets början	481 211	508 145
Likvida medel vid årets slut	399 990	481 211



Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader, exkl. avskrivningar och planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.



Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 058 384	2 058 384
Hyror	167 920	177 149
Individuell mätning	12 301	53 121
Laddstation	568	-
Administrationsavgift vid andrahandsuthyrning	10 541	7 462
	2 249 714	2 296 116
Hyresbortfall, parkeringsplatser	-6 139	-14 387
Summa	2 243 575	2 281 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativa avgifter	14 894	28 528
Erhållet bidrag för laddstation	81 500	-
Summa	96 394	28 528

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	191 153	164 554
Snöröjning	-	1 410
Hisskostnader	30 196	24 074
Besiktningar, OVK	-	30 000
Gemensamhetsanläggning GA101, GA105	125 165	100 233
Garantibesiktning	81 814	-
Reparationer	187 617	64 305
El	77 619	42 671
Uppvärmning	206 119	124 989
Vatten	79 919	76 021
Sophantering	69 150	88 646
Fastighetsförsäkring	35 940	34 756
Kabel-TV, bredband	106 700	115 474
Övriga kostnader	13 678	10 343
Summa	1 205 070	877 476



Not 5 Underhållskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhåll, laddstationer	163 240	-
Underhåll, övrigt	-	29 915
Summa	163 240	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	133 064	133 065
Underhållsplan	6 563	-
Advokat- och rättegångskostnad	6 469	-
Konsultarvode	38 813	-
Övriga externa kostnader	34 409	47 225
Summa	219 318	180 290

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden, inklusive sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	1 406 889	1 406 889
Summa	1 406 889	1 406 889



Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	135 008 233	135 008 233
Vid årets slut	135 008 233	135 008 233
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 510 316	-4 103 427
-Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Vid årets slut	-6 917 205	-5 510 316
Redovisat värde vid årets slut	128 091 028	129 497 917
Varav mark	33 793 233	33 793 233
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark	19 600 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	69 600 000	69 600 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	30 693	29 802
TV & Bredband	18 523	15 774
Ekonomisk förvaltning	20 899	20 293
Ind. uppmätta förbrukningar av varmvatten	5 155	12 957
Redovisat värdet vid årets slut	75 270	78 826

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, ränta 0,490 % ffd 2022-09-21	-	10 635 273
Nordea, ränta 0,940 % ffd 2023-12-20	10 611 281	11 211 281
	10 611 281	21 846 554
varav kortfristig del	-770 474	-720 000
Redovisat värdet vid årets slut	9 840 807	21 126 554

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	1,48 %	2021-12-22	-	12 159 750
Nordea 00945	0,44%	2022-07-06	400 000	-
Nordea 40366	0,49%	2022-09-21	10 515 273	-
Nordea 57692	0,40%	2022-12-22	12 103 808	-
			23 019 081	12 159 750
Varav kortfristig del av långfristig skuld			770 474	720 000
Redovisat värde vid årets slut			23 789 555	12 879 750

Av föreningens lån förfaller 23 019 081 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

De långfristiga och kortfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2021-12-31			2020-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	33 630 362	-	33 630 362	34 006 304		34 006 304

Företagets banklån om 33 630 362 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10 611 281	21 846 554
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	23 019 081	12 159 750
Summa	33 630 362	68 012 608

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 391	35 293
Föraviserade avgifter och hyror	198 423	176 074
Fastighetservice och trädgårdsskötsel	6 499	9 398
Städning	8 978	4 489
El	18 014	6 943
Fjärrvärme	31 381	17 929
Avfallshantering	6 700	6 693
Vatten	-	5 920
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	23 023	2 488
Avräkning med entreprenören enl. TE-avtal	140 230	140 230
Redovisat värdet vid årets slut	458 639	425 457



Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Göteborg 2022 -

Jacob Rubensson
Styrelseordförande

Fanny Lefebvre

Henrik Ryberg

Sofie Mogel

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JACOB RUBENSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19850927xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2022-03-26 06:18:10 UTC



HENRIK RYBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19761115xxxx

IP: 81.237.xxx.xxx

2022-03-26 17:40:04 UTC



Sofie Mogel

Styrelseledamot

Serienummer: 19740425xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2022-03-27 13:44:15 UTC



Fanny Kathy Evelyne Lefebvre

Styrelseledamot

Serienummer: 19760329xxxx

IP: 66.159.xxx.xxx

2022-03-28 05:51:13 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-03-28 06:49:21 UTC



Penneo dokumentnyc.kei: 2W20E-TJ1P0-1L1V8-1WN2C-EBBZ8-W80EE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>