



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla

769633-9345

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



BJGeYZbUc-r1gzIYb-8q

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungälv kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vikten 1 i Kungälv kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 137 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 260 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 285 m². Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser i garage varav tre är MC-platser .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmar kan hyra och gemensamhetslokal, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum och fastighetsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmån av servitut avseende garageinfart, brandluckor, dräneringsledningar, stuprör och dagvattenledningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hårkonst 11 AB	Frisörsalong	ja	50	2025-02-01
Majed Khalayly	Frisörsalong/hårvård	ja	71	2023-05-01
Amarillo Butik AB	Butik med barnkläder	ja	80	2022-12-31
Cafe Rut och Rut AB	Cafe	ja	83	2025-05-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2021 erhållit 1 442 243 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Entreprenören garanterade hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Genomförda åtgärder

Kommunen beviljade, efter en hel del diskussion, inglasning av balkonger för Vendergatan 1-5. Arbetet påbörjades vid årsskiftet 2021/2022 för de medlemmar som önskade inglasning.

En tvåårsbesiktning har genomförts tillsammans med Entreprenören (JM AB) och besiktningsman. Samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen besiktades och medlemmarna gavs möjlighet att påtala eventuella brister. I de fall brister fanns har dessa åtgärdats eller kommer att åtgärdas.

SBA (brandskyddsarbete) genomfördes tillsammans med konsult. En del brister påvisades och kommer åtgärdas.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning, varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för garage och lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och snöröjning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 3 100 000 kronor (2 550 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningen har under 2021 ändrat amorteringsplan men amorterar fortfarande mer än enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 510 835 000 kr.

Under året har 24 (20) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fyra (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

På grund av pandemin har gästlägenheten ej hyrts ut mellan mars och november.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat avtal med Vattenfall (tidigare Kungälv Energi) avseende elförbrukning för gemensamma utrymmen.

Planerad verksamhet för kommande år

En utredning avseende utökning av antalet laddboxar i garaget påbörjades under 2021 och kommer presenteras för stämman för ställningstagande.

En översyn avseende eventuell kameraövervakning kommer genomföras under 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 216 (216).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 16 juni 2021 haft följande sammansättning:

Johan Sangberg	Ledamot	Ordförande
Svante Cras	Ledamot	
Rickard Miranda Larsen	Ledamot	
Natalie Johansson	Ledamot	
Viktoria Pregmark	Ledamot	
Sofia Svensson	Suppleant	
Ali Broa Hama	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Rävisor AB
Huvudansvarig: David Walman

Ordinarie

Rävisor AB

Suppleant

Valberedning

Lennart Pihl
Viktoria Pregmark (avgick sep-21)
Roger Ruuth

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	211	98	128
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	-2 853	-2 853	0
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	3 064	2 951	128
Årets amorteringar, tkr	<u>-3 100</u>	<u>-2 550</u>	<u>-850</u>
Årets likviditetsöverskott, tkr	-36	401	-720

<i>Nyckeltal</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	7 576	7 463	1 269
Resultat efter finansiella poster	211	98	128
Soliditet (%)	76,98	76,45	75,58
Årsavgift per m ² boarea, kr	661	661	661
Lån per m ² boarea, kr	12 431	12 766	13 042
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	12 060	12 385	12 652
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,85	0,88	0,88
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,85	23,34	23,64

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten men inklusive Triple Play.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 705 000	170 515 000	55 679	72 333	97 789
Disposition av föregående års resultat:			334 075	-236 286	-97 789
Årets resultat					211 078
Belopp vid årets utgång	218 705 000	170 515 000	389 754	-163 953	211 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-163 953
årets vinst	211 078
Totalt	47 125

disponeras så att

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	334 075
Balanseras i ny räkning	-286 950
	47 125

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 576 462	7 462 981
Övriga rörelseintäkter		23 404	160 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 599 866	7 623 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 623 784	-2 650 861
Övriga externa kostnader	4	-777 744	-806 127
Personalkostnader	5	-128 792	-159 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 852 772	-2 852 772
Summa rörelsekostnader		-6 383 092	-6 469 216
Rörelseresultat		1 216 774	1 153 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 618	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 007 314	-1 057 056
Summa finansiella poster		-1 005 696	-1 056 026
Resultat efter finansiella poster		211 078	97 789
Resultat före skatt		211 078	97 789
Årets resultat		211 078	97 789

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	503 687 213	506 539 985
Summa materiella anläggningstillgångar		503 687 213	506 539 985
Summa anläggningstillgångar		503 687 213	506 539 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 702	176 618
Övriga fordringar	7	2 124 803	2 384 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	208 399	291 920
Summa kortfristiga fordringar		2 343 904	2 852 661
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		133 013	38 574
Summa kassa och bank		133 013	38 574
Summa omsättningstillgångar		2 476 917	2 891 235
SUMMA TILLGÅNGAR		506 164 130	509 431 220

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		389 220 000	389 220 000
Fond för yttre underhåll		389 754	55 679
Summa bundet eget kapital		389 609 754	389 275 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-163 953	72 333
Årets resultat		211 078	97 789
Summa fritt eget kapital		47 125	170 122
Summa eget kapital		389 656 879	389 445 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	88 792 000	90 892 000
Summa långfristiga skulder		88 792 000	90 892 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 323 000	27 323 000
Leverantörsskulder		226 738	527 253
Skatteskulder		84 840	86 507
Övriga skulder	10	27 881	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 052 792	1 056 659
Summa kortfristiga skulder		27 715 251	29 093 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		506 164 130	509 431 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 757 147	5 756 947
Årsavgifter IT, kommunikation & TV	361 680	361 680
Årsavgifter varmvatten	136 161	137 518
Hysesintäkter lokaler, moms	432 333	423 018
Hysesintäkter, förråd	58 000	48 658
Hyror garage och parkeringsplatser	734 933	722 487
Hysesintäkter gästagenhet	5 950	0
Avgifter andrahandsuthyrning	10 877	12 629
Debiterad fastighetsskatt	61 337	0
Övriga intäkter	18 044	44
	7 576 462	7 462 981

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning	793 748	593 769
El	259 876	246 442
Vatten	415 935	625 126
Avfallshantering	336 209	370 476
Fastighetsförsäkringar	48 735	47 779
Digitala tjänster	358 874	349 281
Fastighetsskatt	83 173	84 840
Underhåll och reparation	52 267	116 439
Fastighetsskötsel	257 906	207 691
Bevakningskostnader	17 060	9 019
Öresavrundning	1	-1
	2 623 784	2 650 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	178 541	159 759
Teknisk förvaltning	380 586	459 744
Revisionsarvoden	17 365	40 639
Serviceavtal	97 691	24 871
Mättningskostnader	0	18 110
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	57 960	61 735
Konsultarvoden	16 023	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 670	8 490
Bankkostnader	5 055	3 857
Övriga förvaltningskostnader	15 853	28 922
	777 744	806 127

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvoden	98 000	121 333
Sociala kostnader	30 792	38 123
	128 792	159 456

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509 392 757	510 835 000
Investeringsmoms	0	-1 442 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 392 757	509 392 757
Ingående avskrivningar	-2 852 772	0
Årets avskrivningar	-2 852 772	-2 852 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 705 544	-2 852 772
Utgående redovisat värde	503 687 213	506 539 985
Bokfört värde byggnader	335 183 638	338 036 410
Bokfört värde mark	168 503 575	168 503 575
	503 687 213	506 539 985

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenör	0	3 181
Övriga fordringar Skatteverket	0	1 314 410
Klientmedelskonto	2 124 803	1 066 531
Öresavrundning	0	1
	2 124 803	2 384 123

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkringar	83 033	48 735
Övriga förvaltningskostnader	0	1 658
Bevakningskostnader	2 902	2 162
Medlems- o föreningsavgifter	8 750	8 670
Minol varmvatten	43 278	59 134
Teknisk förvaltning	0	99 402
Digitala tjänster	61 947	63 766
Serviceavtal	8 489	8 393
	208 399	291 920

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	0,50	2023-06-30	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek	0,87	2022-06-30	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek	0,90	2023-06-30	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek	0,90	2024-06-30	42 146 000	45 246 000
Avgår kortfristig del			-26 323 000	-27 323 000
			88 792 000	90 892 000

*Redovisningsirektiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2022-06-30 om sammanlagt 24 323 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del;	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amorteringar	2 000 000	3 000 000
Nästa års omförhandlade lån	24 323 000	24 323 000
Summa kortfristig del	26 323 000	27 323 000

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenör	0	100 000
Momsskuld	27 881	0
	27 881	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	733 177	695 945
Uppvärmning	103 211	74 835
Fastighetsel	21 651	21 145
Renhållning	10 596	14 523
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	65 710	63 082
Revisionsarvode	25 000	30 000
Fastighetsskötsel	3 424	14 910
Underhåll och reparation	0	12 754
Bankavgifter	859	418
Vatten och avlopp	89 000	124 600
Övriga kostnader	164	4 448
Öresavrundning	0	-1
	1 052 792	1 056 659

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	121 365 000	121 615 000
	121 365 000	121 615 000

Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla

Kungälv den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Sangberg
Ordförande

Svante Cras
Ledamot

Nathalie Johansson
Ledamot

Richard Miranda Larsen
Ledamot

Viktoria Pregmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rävisor AB

David Walman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 09:53

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 05.05.2022 10:20

DOCUMENT ID:

r1gzlyb-8q

ENVELOPE ID:

BJGeYZbUc-r1gzlyb-8q

DOCUMENT NAME:

Brf Borggården i Kongahälla Årsredovini.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Carl-Fredrik Gordon Sangberg johan.sangberg@js-konstsmide.se	Signed Authenticated	05.05.2022 11:56 05.05.2022 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/12/1956) IP: 90.227.174.142
2. Svante Torbjörn Cras svante.cras@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2022 14:41 05.05.2022 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/08/1959) IP: 78.69.34.38
3. Nathalie Elisabet Johansson nathalie.elisabet.johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 18:22 05.05.2022 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/12/1987) IP: 90.230.254.110
4. RICKARD MIRANDA LARSEN rickard.larsen@live.se	Signed Authenticated	05.05.2022 18:30 05.05.2022 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/12/1982) IP: 78.69.32.225
5. VIKTORIA PREGMARK viktor.pregmark@live.se	Signed Authenticated	05.05.2022 19:12 05.05.2022 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/09/1970) IP: 90.230.254.24
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.05.2022 09:53 06.05.2022 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/02/1980) IP: 151.177.211.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed