

Årsredovisning 2022

BRF BJÖRNEN I PARTILLE

769624-1632



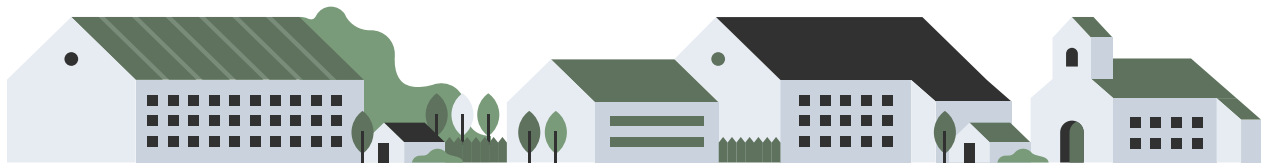
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRNEN I PARTILLE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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 2012-01-12.

Ekonomisk plan registrerades 2013-06-25.

Föreningens stadgar registrerades år 2018-10-26.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Partille Kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten 4:120. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 59 bostadsrätter om totalt 4 345 kvm och 1 lokal om 12 kvm.

Nybyggnadsår: 1973

Värdeår: 1973

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m ²		Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	3	112	2 rok	1	49
2 rok	28	1847	Summa	1	49
3 rok	20	1664			
4 rok	8	682			
Summa	59	4308			

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Frida Andreasson	Ordförande
Daniel Dahlöf	Ledamot
Per-Olow Patriksson	Ledamot
Therese Bäck	Ledamot
Tobias Axel Hulthén	Ledamot
Martin Hallin	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöter, två i förening.

REVISORER

Mikael Thorell Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1973	Stomme och grund
1973	Fönster
1996	Stammar och värme
2000	El
2000	Yttertak
2004	Styr och övervakning
2016	Fasad
2018	Ventilation
2021	Lasering av sittgrupp

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Värme - byte avstängningsventiler
2023	Innergård - byte betongplattor
2023	Cykelhus
2023	Fasadrenovering inkl. fönster och balkongdörrar
2023	Installering av solpaneler

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ventilation	ATK Driftteknik AB
Medlemskap inkl. rådgivning kurser/seminarium	Bostadsrätterna
Fastighetsskötsel	Nabo Göteborg H AB
Nycklar	LÅsinVäst Svenska AB
Ekonomisk- och juridisk rådgivning	Nabo Göteborg H AB
El	Nordic Green Energy
El och värme	Partille Energi AB
Besiktning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Offeert kommande underhåll	Sustend AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Återvinning	Återvinningsbilen i Väst AB
VA/Renhållning	Partille Kommun
Besiktning	Dekra Industrial AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Avgiften höjdes med 2 % från 2022-01-01. Under 2022 har Sveriges ekonomiska läge påverkat vår ekonomi liksom resten av landets BRf:er.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 116 709	3 107 748	2 969 921	2 925 961
Resultat efter fin. poster	-134 701	145 358	-478 956	-335 685
Soliditet, %	60	60	55	56
Yttre fond	3 605 050	2 605 050	2 605 050	1 605 050
Taxeringsvärde	63 673 000	59 616 000	59 616 000	59 616 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	647	645	631	618
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 054	5 153	5 872	5896

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	33 489 645	-	-	33 489 645
Upplåtelseavgifter	2 601 302	-	-	2 601 302
Fond, yttre underhåll	2 605 050	-	1 000 000	3 605 050
Balanserat resultat	-3 899 663	145 358	-1 000 000	-4 754 304
Årets resultat	145 358	-145 358	-134 701	-134 701
Eget kapital	34 941 693	0	-134 701	34 806 992

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 754 304
Årets resultat	-134 701
Totalt	<u>-4 889 005</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-14 670
Balanseras i ny räkning	-5 874 335
	<u><u>-4 889 005</u></u>

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		3 116 709	3 107 748
Rörelseintäkter		4 699	7 833
Summa rörelseintäkter		3 121 408	3 115 581
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 870 421	-1 767 123
Övriga externa kostnader	7	-532 246	-478 998
Personalkostnader	8	-190 431	-146 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 450	-402 450
Summa rörelsekostnader		-2 995 548	-2 794 783
RÖRELSERESULTAT		125 860	320 798
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 425	12 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-287 986	-187 527
Summa finansiella poster		-260 561	-175 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 701	145 358
ÅRETS RESULTAT		-134 701	145 358

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	51 906 702	52 309 152
Summa materiella anläggningstillgångar		51 906 702	52 309 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 906 702	52 309 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 453	10 450
Övriga fordringar	11	2 150	108 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	266 792	213 981
Summa kortfristiga fordringar		278 395	332 651
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	4 068 263	4 041 292
Summa kortfristiga placeringar		4 068 263	4 041 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 494 901	1 178 377
Summa kassa och bank		1 494 901	1 178 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 841 559	5 552 320
SUMMA TILLGÅNGAR		57 748 261	57 861 472

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 090 947	36 090 947
Fond för yttre underhåll		3 605 050	2 605 050
Summa bundet eget kapital		39 695 997	38 695 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 754 304	-3 899 663
Årets resultat		-134 701	145 358
Summa fritt eget kapital		-4 889 005	-3 754 304
SUMMA EGET KAPITAL		34 806 992	34 941 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 860 527	7 500 000
Summa långfristiga skulder		13 860 527	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 100 000	14 567 853
Leverantörsskulder		161 261	181 284
Skatteskulder		185 587	173 600
Övriga kortfristiga skulder		2 734	2 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	631 160	494 860
Summa kortfristiga skulder		9 080 742	15 419 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 748 261	57 861 472

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björnen i Partille 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 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.

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 och fastighetsskatt

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	65 772	65 775
Hysesintäkter, lokaler	2 400	2 600
Hysesintäkter, p-platser	276 445	279 126
Intäktsreduktion	1 000	0
Årsavgifter, bostäder	2 770 672	2 760 187
Övriga intäkter	5 119	7 893
Summa	3 121 408	3 115 581

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	11 038	35 232
Fastighetsskötsel	115 814	38 380
Snöskottning	27 125	86 970
Städning	115 172	100 330
Trädgårdsarbete	346	1 253
Övrigt	6 519	94 155
Summa	276 013	356 320

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	21 805	0
Bostäder VVS	5 938	0
Dörrar och lås/porttele	16 277	3 409
El	0	7 864
Fönster	0	7 639
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 551
Gård/markytor	0	8 750
VA	9 632	2 750
Ventilation	9 313	0
Värme	0	6 800
Summa	62 965	41 763

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	508 889	331 419
Sophämtning	101 557	69 479
Uppvärmning	492 663	548 093
Vatten	250 133	249 537
Summa	1 353 241	1 198 528

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	18 532	18 152
Fastighetsförsäkringar	67 800	64 660
Fastighetsskatt	91 870	87 700
Summa	178 202	170 512

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 647	8 111
Juridiska kostnader	18 238	0
Kameral förvaltning	100 456	100 456
Revisionsarvoden	33 479	16 181
Övriga förvaltningskostnader	378 426	354 250
Summa	532 246	478 998

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	45 531	27 212
Styrelsearvoden	144 900	119 000
Summa	190 431	146 212

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	287 637	186 936
Övriga räntekostnader	349	591
Summa	287 986	187 527

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 528 752	55 528 752
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 528 752	55 528 752

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 219 600	-2 817 150
Årets avskrivning	-402 450	-402 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 622 050	-3 219 600

Utgående restvärde enligt plan	51 906 702	52 309 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 402 763</i>	<i>15 402 763</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 073 000	36 016 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	23 600 000
Summa	63 673 000	59 616 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	732	86 581
Övriga fordringar	1 418	21 639
Summa	2 150	108 220

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	10 688	1 250
Försäkringspremier	67 019	61 707
Förvaltning	27 281	25 114
Städning	13 438	0
Vatten	23 632	21 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 734	104 097
Summa	266 792	213 981

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	4 068 263	4 041 292
Summa	4 068 263	4 041 292

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek				6 460 527
Nordea Hypotek				8 000 000
Nordea Hypotek	2024-11-20	1,12 %	7 500 000	7 600 000
Nordea Hypotek	2026-02-18	1,60 %	6 460 527	
Nordea Hypotek	2023-12-12	3,57 %	8 000 000	
Summa			21 960 527	22 060 527
Varav kortfristig del			8 100 000	14 560 527

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 21 460 527 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	13 538
El	83 266	62 047
Förutbetalda avgifter/hyror	317 482	259 401
Sociala avgifter	31 520	14 077
Styrelsearvoden	68 951	44 801
Uppvärmning	78 633	83 299
Utgiftsräntor	36 308	13 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 232
Summa	631 160	494 860

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat att höja medlemsavgiften med 25% från och med 2023-01-01. En avgiftshöjning på ytterligare 20% kan komma att bli aktuellt under sommaren 2023.

Radonmätning under 2023 är planerat.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Daniel Dahlöf
Ledamot

Frida Andreasson
Ordförande

Per-Olow Patriksson
Ledamot

Therese Bäck
Ledamot

Tobias Axel Hulthén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor