

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Ulla Edvardsson	Ordförande
Filip Björklund	Ledamot
Jenny Hoffmann	Ledamot
Frida Pauli	Ledamot

Jacob Nissén Karlsson	Suppleant
Anton Solback	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikaela Lindström	Ordinarie Intern
Samuel Johansson	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Antby
Stefan Bröyn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

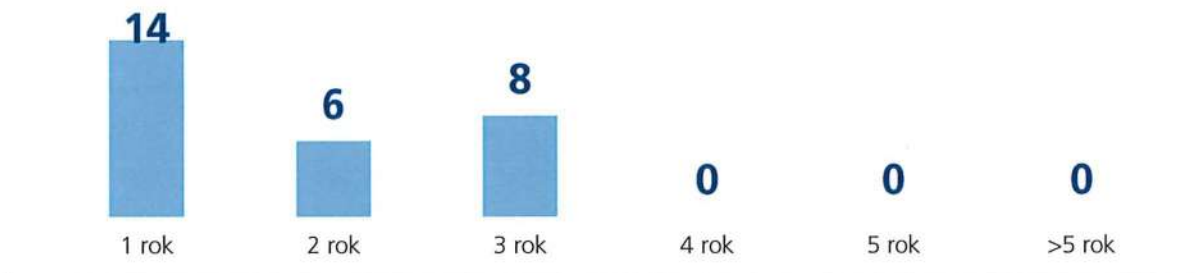
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 449 m², varav 1 449 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av en tvättmaskin	2020
Radonmätning	2020 - 2021
OVK besiktning	2019
Energideklaration	2019
Spolning avloppsstammar	2019
Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning	2019
Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren	2019
Reparation sopsug tank	2018
Byte av rökgasfläkt för öppna spisar	2018
Byte hiss	2018
Extra ventilation i ettorna	2018
Avfuktare bytt i torkrummet	2018
Bytt clips balkongdörrar	2018
Fällt träd på baksidan	2017
Bytt clips på fönster.	2017
Satt brytskydd på ytterdörrar	2017
Besiktning av fönster och balkongdörrar	2016
Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.	2016
OVK besiktning slutförd	2015
Spolning och filmning av dagvattenssystemet	2015
Underhåll fönster trapphus	2014
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus	2014
OVK besiktning	2014
Målning trapphus	2014
Sammankopplade brandvarnare i trapphus	2014
Spolning avloppsstammar	2014
Byte värmepump	2013
Injustering värmesystem	2013
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter	2013
Ny porttelefon	2012
Yttertak, renovering & målning	2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010
Fönster & dörrar i trapphuset	2007
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007
Tvättstugan, maskiner	2006
Yttertak, bättring	2004
Ventilation	2004
Renovering av balkonger	1991
Omputsning av fasad	1991
Rörstambyte	1991
Elstambyte	1991
Målning trapphus & källare	1991
Hiss, styrning	1991
Yttertak, målning	1991
Kakel i tvättstugan	1991

Planerat underhåll	År
Byte av maskiner tvättstugan	2021 -
Målning av yttertak	2022
Tvättning av balkonger, stuprör	2022
Målning källare	2023
Byte apparatur undercentral fjärrvärme	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Tele 2
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Presto
Städning	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Fastighetsskötsel	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Park och naturförvaltningen - Gatuhållningen Göteborg
Fastighetsjour	Låsinväst

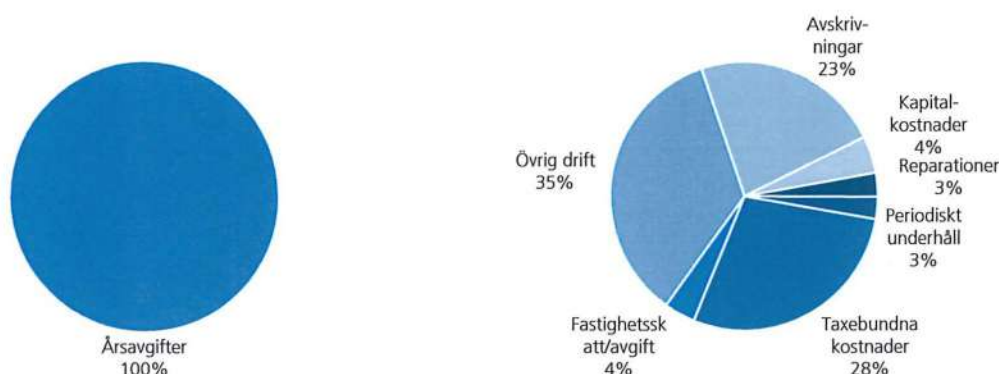
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 343 600	972 213
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 112 695	1 109 914
Finansiella intäkter	445	8
Ökning av kortfristiga skulder	15 379	16 839
	1 128 519	1 126 761
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	781 023	692 235
Finansiella kostnader	47 564	61 360
Ökning av kortfristiga fordringar	825	1 778
	829 412	755 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 642 708	1 343 600
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	299 107	371 388

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning som påbörjades december 2020 avslutades i februari 2021 och visade inga förhöjda värden.
- Byte av ventiler i samtliga badrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	765	765	765
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 279	4 279	4 279	4 279
Elkostnad/m ² totalyta	33	25	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	108	93	100	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	44	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	42	51	53
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	109	-86	-668
Nettoomsättning (tkr)	1 112	1 110	1 109	1 109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 399 712	0	0	15 399 712
Upplåtelseavgifter	5 152 827	0	0	5 152 827
Fond för yttre underhåll	1 148 026	190 350	-48 195	1 005 871
S:a bundet eget kapital	21 700 565	190 350	-48 195	21 558 410
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 086 481	-190 350	157 672	-2 053 803
Årets resultat	37 703	37 703	-109 477	109 477
S:a ansamlad förlust	-2 048 778	-152 647	48 195	-1 944 326
S:a eget kapital	19 651 787	37 703	0	19 614 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 703
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 896 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 350
summa balanserat resultat	-2 048 778

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

28 938
-2 019 840

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 112 295	1 109 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	0
Summa rörelseintäkter		1 112 695	1 109 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-546 563	-463 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 747	-174 542
Personalkostnader	Not 6	-52 713	-54 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 850	-246 850
Summa rörelsekostnader		-1 027 873	-939 084
RÖRELSERESULTAT		84 822	170 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 564	-61 360
Summa finansiella poster		-47 119	-61 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 703	109 477
ÅRETS RESULTAT		37 703	109 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	24 399 728	24 646 578
Summa materiella anläggningstillgångar	24 399 728	24 646 578
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 402 528	24 649 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 656 924	1 356 991
Summa kortfristiga fordringar	1 656 924	1 356 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 656 924	1 356 991
SUMMA TILLGÅNGAR	26 059 452	26 006 369

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 552 539	20 552 539
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 148 026	1 005 871
Summa bundet eget kapital		21 700 565	21 558 410
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 086 481	-2 053 803
Årets resultat		37 703	109 477
Summa ansamlad förlust		-2 048 778	-1 944 326
SUMMA EGET KAPITAL		19 651 787	19 614 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 200 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder		6 200 000	6 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		62 079	48 184
Skatteskulder		3 111	2 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	142 474	141 830
Summa kortfristiga skulder		207 664	192 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 059 452	26 006 369

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	114 år	114 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år
Balkonger	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	1 108 553	1 108 553
Avgift andrahandsuthyrning	3 675	1 295
Öresutjämning	67	65
	1 112 295	1 109 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Övriga intäkter, ersättning vindsnyckel	400	0
	400	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 736
	Fastighetsskötsel beställning	3 737	0
	Sotning	5 969	0
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	1 320	5 940
	Gemensamma utrymmen	946	0
	Gård	1 026	0
	Serviceavtal	3 536	3 515
	Förbrukningsmateriel	4 845	3 197
	Brandskydd	1 863	10 368
		25 158	27 646
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 825	0
	Tvättstuga	5 875	0
	Sophantering/återvinning	0	8 773
	Entré/trapphus	5 775	0
	Lås	620	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 044
	Fönster	4 087	0
	Balkonger/altaner	12 211	1 645
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 544
		30 393	16 006
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	48 195
	Ventilation	28 938	0
		28 938	48 195
	Taxebundna kostnader		
	El	47 200	35 726
	Värme	156 873	134 608
	Vatten	65 632	63 381
	Sophämtning/renhållning	33 317	31 739
	Grovsopor	2 802	3 778
		305 824	269 232
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 779	23 088
	Kabel-TV	22 124	21 958
	Bredband	69 495	17 325
		115 398	62 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 852	40 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	546 563	463 462

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	2 757
	Tele- och datakommunikation	6 158	5 061
	Föreningskostnader	450	1 438
	Fritids- och trivselkostnader	0	620
	Förvaltningsarvode	160 614	157 300
	Administration	1 923	2 065
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		181 747	174 542
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 425	42 427
	Sociala kostnader	10 288	11 804
		52 713	54 231
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	170 123	170 123
	Förbättringar	76 727	76 727
		246 850	246 850
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 399 240	27 399 240
	Utgående anskaffningsvärde	27 399 240	27 399 240
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 752 662	-2 505 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 850	-246 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 999 512	-2 752 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 399 728	24 646 578
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		51 000 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	14 216	13 391
	Klientmedel hos SBC	592 277	1 343 600
	Räntekonto hos SBC	1 050 431	0
		1 656 924	1 356 991

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 005 871	815 521
	Reservering enligt stadgar	190 350	190 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 195	0
	Vid årets slut	1 148 026	1 005 871

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	SEB	0,770 %	1 450 000	1 450 000
	SEB	0,610 %	3 100 000	3 100 000
	SEB	1,000 %	1 650 000	1 650 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 200 000	6 200 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			6 200 000	6 200 000
				Villkors- ändringsdag
				2023-01-28
				2024-01-28
				2023-03-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	14 311	0
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	661	732
Avgifter och hyror	88 076	101 672
	142 474	141 830

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 11 / 4 2022



Ulla Edvardsson
Ordförande



Filip Björklund
Ledamot



Jenny Hoffmann
Ledamot



Frida Pauli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2022



Mikaela Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

BRF RICHERTSGATAN 12, Organisationsnummer 769608-9114

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12, bokföringsår 2021.01.01-2021.12.31. I samband med det har jag även tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden samt föreningens räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsen förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 11/4 2022



Mikaela Lindström