

# Årsredovisning 2022

BRF VERKTUM

769614-9983



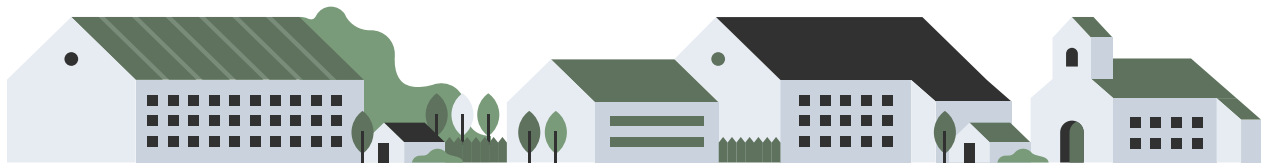
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VERKTUM

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 2006-09-01.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Järnbrott 145:1. Föreningen innehar 12 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 4 689 kvm samt 1 lokal om 33 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fredrik Lindell	Styrelseledamot, ordförande
David Larsson	Styrelseledamot
Jonas Bergstedt	Styrelseledamot
Fernanda Kazic	Styrelseledamot
Robin Westbrand	Styrelsesuppleant
Linda Söder	Styrelsesuppleant

### VALBEREDNING

Jenny Wiman och Aster Berg Molu.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av hela styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

## **REVISORER**

Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
----------------	-------------------------	---------------------------

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga planerade underhåll eller större reparationer har genomförts under året.

Föreningen har sett över avtalen gällande fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen övergick vid årsskiftet från Nabo Göteborg AB till Fenomen-AL Ekonomi AB, Anja Lundblad.

En upplåtelse har skett av tidigare hyresrätt. Föreningen amorterade bort ett av lånen hos SBAB på ca 4,7 Mkr med likvidöverskottet.

Styrelsen har skickat en förfrågan till Göteborgs Kommun gällande tomträten och bett om offert på denna.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 493 677	3 485 673	3 558 767	3 595 669
Resultat efter fin. poster	-125 952	-259 272	-3 823 874	79 715
Soliditet, %	56	50,00	46,45	46,44
Yttre fond	933 822	749 322	-	-
Taxeringsvärde	87 000 000	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Bostadsyta, kvm	4 689	4 689	4 689	4 689
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	476	425	425	425
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 451	7 512	7 610	7 685

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	39 530 344	-	864 037	40 394 381
Upplåtelseavgifter	10 703 785	-	1 845 963	12 549 748
Fond, yttre underhåll	749 322	-	184 500	933 822
Kapitaltillskott	463 500	-	-	463 500
Ack kostnad nyupplåtelse	-569 442	-	-	-569 442
Balanserat resultat	-14 510 515	-259 272	-184 500	-14 954 287
Årets resultat	-259 272	259 272	-125 952	-125 952
<b>Eget kapital</b>	<b>36 107 722</b>	<b>0</b>	<b>2 584 048</b>	<b>38 691 770</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 954 287
Årets resultat	-125 952
Totalt	<u><b>-15 080 239</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	225 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 777
Balanseras i ny räkning	-15 242 462
	<u><u><b>-15 080 239</b></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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		3 493 677	3 479 859
Rörelseintäkter		6 895	5 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 500 572</b>	<b>3 485 673</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 125 158	-2 449 098
Övriga externa kostnader	7	-214 655	-132 042
Personalkostnader	8	-114 601	-127 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 268	-584 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 038 682</b>	<b>-3 292 952</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>461 890</b>	<b>192 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 488	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-589 331	-451 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 842</b>	<b>-451 993</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 952</b>	<b>-259 272</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 952</b>	<b>-259 272</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	62 987 020	63 571 288
Pågående projekt		175 228	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 162 248</b>	<b>63 571 288</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 162 248</b>	<b>63 571 288</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 196
Övriga fordringar	11	9 239	8 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	288 710	185 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 949</b>	<b>219 800</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 984 790	8 418 754
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 984 790</b>	<b>8 418 754</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 282 739</b>	<b>8 638 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 444 987</b>	<b>72 209 842</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 374 687	49 664 687
Uppskrivningsfond		463 500	463 500
Fond för yttre underhåll		933 822	749 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 772 009</b>	<b>50 877 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 954 287	-14 510 515
Årets resultat		-125 952	-259 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 080 239</b>	<b>-14 769 787</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 691 770</b>	<b>36 107 722</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 452 256	14 273 567
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 452 256</b>	<b>14 273 567</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 795 206	21 046 397
Leverantörsskulder		205 016	188 279
Skatteskulder		9 626	7 303
Övriga kortfristiga skulder		26 987	15 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	264 126	571 184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 300 961</b>	<b>21 828 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 444 987</b>	<b>72 209 842</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Verktum 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:

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 föreningsstämman 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	966 878	1 030 909
Hysesintäkter, lokaler	4 800	2 400
Hysesintäkter, p-platser	116 000	116 291
Årsavgifter, bostäder	2 230 844	2 162 790
Övriga intäkter	182 050	173 283
<b>Summa</b>	<b>3 500 572</b>	<b>3 485 673</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	0	20 745
Fastighetsskötsel	339 135	327 272
<b>Summa</b>	<b>339 135</b>	<b>348 017</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	62 777	7 699
Dörrar och lås/porttele	31 483	19 598
Försäkringsskador	133 620	132 934
Gård/markytor	0	8 720
Reparationer	0	257 518
Tvättstuga	1 691	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	144 371
<b>Summa</b>	<b>229 571</b>	<b>570 840</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	127 760	0
Sophämtning	96 679	71 363
Uppvärmning	485 507	544 910
Vatten	208 179	217 564
<b>Summa</b>	<b>918 125</b>	<b>833 837</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	60 584	53 405
Fastighetsskatt	101 726	97 800
Kabel-TV	164 240	161 030
Samfällighet	85 896	71 790
Tomträttsavgälder	225 881	189 600
<b>Summa</b>	<b>638 327</b>	<b>573 625</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11 991	4 979
Juridiska kostnader	3 251	0
Kameral förvaltning	70 224	68 677
Konsultkostnader	50 000	3 601
Revisionsarvoden	18 500	16 875
Övriga förvaltningskostnader	60 689	37 910
<b>Summa</b>	<b>214 655</b>	<b>132 042</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	24 151	27 045
Styrelsearvoden	90 450	100 499
<b>Summa</b>	<b>114 601</b>	<b>127 544</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	584 149	451 813
Övriga räntekostnader	5 182	180
<b>Summa</b>	<b>589 331</b>	<b>451 993</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	68 565 904	68 565 904
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 565 904</b>	<b>68 565 904</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 994 616	-4 410 348
Årets avskrivning	-584 268	-584 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 578 884</b>	<b>-4 994 616</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>62 987 020</b>	<b>63 571 288</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>	<b>87 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 042	8 070
Övriga fordringar	197	0
<b>Summa</b>	<b>9 239</b>	<b>8 070</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	300	300
Försäkringspremier	56 644	55 434
Förvaltning	0	5 852
Tomträtt	143 437	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 329	123 948
<b>Summa</b>	<b>288 710</b>	<b>185 534</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2022-02-15	0,68 %	4 092 007	4 125 262
SBAB	2022-11-22	0,68 %	5 692 007	5 725 262
SBAB	2023-11-10	1,78 %	5 756 192	5 785 715
SBAB	2025-11-10	2,16 %	8 452 256	8 511 855
SBAB	2022-11-22	0,66 %		4 733 938
SBAB	2022-11-14	0,63 %	3 420 000	3 480 000
SBAB	2022-12-16	0,64 %	2 835 000	2 865 000
<b>Summa</b>			<b>30 247 462</b>	<b>35 227 032</b>

*Varav kortfristig del* 21 795 206

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
Fastighetsskötsel	0	31 281
Förutbetalda avgifter/hyror	0	292 546
Sociala avgifter	0	13 389
Uppvärmning	0	80 951
Utgiftsräntor	81 126	33 422
Vatten	0	51 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 000	68 340
<b>Summa</b>	<b>264 126</b>	<b>571 184</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
<b>Summa</b>	<b>37 141 000</b>	<b>37 141 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under mars 2023 amorterat av ytterligare ett lån hos SBAB i sin helhet med 2.820.000 kr.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Lindell  
Styrelseledamot, ordförande

\_\_\_\_\_  
David Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jonas Bergstedt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fernanda Kazic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Revisorsringen Sverige AB  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor