
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Björkanderska fastigheten
Org nr: 7164049673



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björkanderska
fastigheten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-04. Nuvarande stadgar registrerades 2001-12-27.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år eftersom föreningen genomfört underhåll av fasaderna. Föreningen har under året upptagit ett nytt lån samt mottagit ett bidrag från Länsstyrelsen för att restaurera fasaderna.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 403% till 224%.

I resultatet ingår avskrivningar med 196 tkr (196 tkr), exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 062 tkr (-17 tkr). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berget 23 i Gotlands Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 13 lägenheter. Fastighetens adress är S:t Hansgatan 16A-D samt Trappgränd 4A-F Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	1	7	4	13

Total tomtarea 2 041 m²

Total bostadsarea 1 276 m²

Årets taxeringsvärde 20 600 000 kr

te

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 1 845 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplan

Tkr						Summa
År	2022	2023	2024	2025	2026-2039	
Fasader						
Fönster & Dörrar						
Balkonger						
Trapphus & Trappor						
Installationer			40 (1)	40 (2)	3 000(3) 500 (4) 50 (5) 50 (6)	3 680
Mark						
Övrigt						
Summa			40	40	3 600	3 680

(1) OVK (obligatorisk ventilationskontroll) (2024)

(2) Rengöring ventilationssystem (2025)

(3) Stambyte

(4) Ospecificerade reparationer av diverse hussystem under kommande 10-årsperiod

(5) EnergideklARATION (2027)

(6) Elsäkerhetskontroll (2029)

bc

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Huskropp utvändigt	1 844 549
--------------------	-----------

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrick Dahl	Ordförande	2022
Therése Thomsson	Ledamot	2023
Monica Medvall	Ledamot	2023
Henrik Ringbom	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Söderberg	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Hallbom	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Wasell	Revisorsuppleant	2022
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Fredmark		2022
Annica Hallbom		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

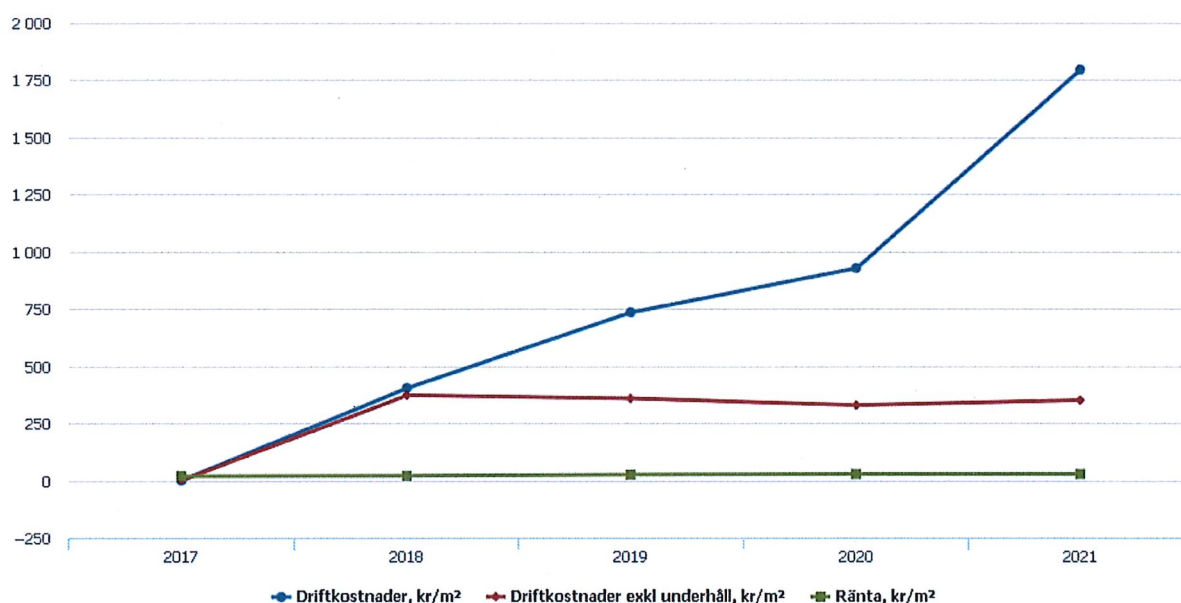
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

be

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	907	907	907	907	907
Resultat efter finansiella poster	-1 258	-213	-341	178	-204
Årets resultat	-1 258	-213	-341	178	-204
Balansomslutning	6 423	6 907	6 946	7 354	7 241
Soliditet %	51	65	68	69	68
Driftkostnader, kr/m ²	1 796	927	735	404	649
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	328	358	372	326
Ränta, kr/m ²	27	27	25	20	19
Underhållsfond, kr/m ²	63	565	1 055	1 181	1 163
Lån, kr/m ²	2 383	1 779	1 642	1 679	1 710



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

te

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 306 011	720 530	703 819	-212 927
Disposition enl. årsstämmobeslut			-212 927	212 927
Reservering underhållsfond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-700 000	700 000	
Årets resultat				-1 258 400
Vid årets slut	3 306 011	80 530	1 130 892	-1 258 400

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	490 892
Årets resultat	-1 258 400
Årets fondavsättning	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	700 000
Summa	-127 508

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 127 508**

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

bx

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	906 600	906 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 842	377 333
Summa rörelseintäkter		1 361 442	1 283 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 291 297	-1 183 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 414	-83 043
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-196 337	-196 392
Summa rörelsekostnader		-2 585 048	-1 462 980
Rörelseresultat		-1 223 606	-179 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3	662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-34 798	-34 542
Summa finansiella poster		-34 795	-33 880
Resultat efter finansiella poster		-1 258 400	-212 927
Årets resultat		-1 258 400	-212 927

te

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 013 173	6 200 204
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	28 595	37 902
Summa materiella anläggningstillgångar		6 041 768	6 238 106
Summa anläggningstillgångar		6 041 768	6 238 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	60
Övriga fordringar	Not 12	13 646	13 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 131	35 336
Summa kortfristiga fordringar		49 777	49 051
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	332 134	619 677
Summa kassa och bank		332 134	619 677
Summa omsättningstillgångar		381 911	668 728
Summa tillgångar		6 423 679	6 906 834

tx

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 306 011	3 306 011
Fond för yttre underhåll		80 530	720 530
Summa bundet eget kapital		3 386 541	4 026 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 130 892	703 819
Årets resultat		-1 258 400	-212 927
Summa fritt eget kapital		-127 508	490 892
Summa eget kapital		3 259 033	4 517 433
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 994 500	2 223 500
Summa långfristiga skulder		2 994 500	2 223 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 500	46 500
Leverantörsskulder	Not 16	17 891	21 385
Skatteskulder	Not 17	1 948	1 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	103 807	96 150
Summa kortfristiga skulder		170 146	165 901
Summa eget kapital och skulder		6 423 679	6 906 834

6

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Maskiner & Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	906 600	906 600
Summa nettoomsättning	906 600	906 600

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	8 782	6 123
Fakturerade kostnader	0	360
Erhållet bidrag Länsstyrelsen	446 000	365 200
Övriga rörelseintäkter	60	5 650
Summa övriga rörelseintäkter	454 842	377 333

to

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 844 549	-763 819
Reparationer	-39 954	-62 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 837	-18 577
Försäkringspremier	-25 902	-22 742
Kabel- och digital-TV	-14 941	-14 748
Obligatoriska besiktningar	0	-3 638
Förbrukningsinventarier	-14 456	-7 728
Fordons- och maskinkostnader	-209	-496
Vatten	-70 668	-63 747
Fastighetsel	-36 193	-35 988
Uppvärmning	-202 439	-168 177
Sophantering och återvinning	-23 149	-19 468
Förvaltningsarvode drift	0	-2 121
Summa driftskostnader	-2 291 297	-1 183 545

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi	-41 800	-40 265
Övriga förvaltningskostnader	-16 065	-10 302
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 782	-5 658
Representation	0	-14 648
Konsultarvoden	-29 080	0
Bankkostnader	-1 687	-1 670
Övriga externa kostnader	0	-10 500
Summa övriga externa kostnader	-97 414	-83 043

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-187 031	-187 031
Avskrivning Maskiner och inventarier	-508	-2 762
Avskrivning Installationer	-8 799	-6 599
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-196 337	-196 392

te

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3	605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	662

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-34 798	-34 542
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-34 798	-34 542

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 351 534	9 351 534
Mark	599 130	599 130
	9 950 664	9 950 664
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 950 664	9 950 664

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 750 463	-3 563 431
	-3 750 463	-3 563 431

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-187 032	-187 032
	-187 032	-187 032

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 937 495	-3 750 463
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	5 414 039	5 601 071
Mark	599 130	599 130

Taxeringsvärden

Bostäder	20 600 000	20 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	20 600 000	20 600 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader
12 800 000
12 800 000
varav mark
7 800 000
7 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner	6 582	6 582
Inventarier och verktyg	47 370	47 370
Installationer	167 980	123 987
	221 932	177 939
Årets anskaffningar		
Installationer	0	43 993
		43 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 932	221 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-6 251	-4 934
Inventarier och verktyg	-47 192	-45 747
Installationer	-130 586	-123 987
	-184 029	-174 668
Årets avskrivningar		
Maskiner	-331	-1 317
Inventarier och verktyg	-178	-1 445
Installationer	-8 799	-6 599
	-9 308	-9 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-193 337	- 184 029
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 595	37 903
Varav		
Maskiner	0	331
Inventarier och verktyg	0	178
Installationer	28 595	37 394

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60



Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 646	13 655
Summa övriga fordringar	13 646	13 655

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 837	21 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 450	10 066
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 844	3 735
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 131	35 336

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	14 339	28 271
Transaktionskonto	317 795	591 406
Summa kassa och bank	332 134	619 677

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	3 041 000	2 270 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 500	-46 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 994 500	2 223 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,08%	2021-10-28	2 270 000,00	0,00	900 000,00	1 370 000,00
SEB	0,89%	2022-06-28	0,00	1 671 000,00	0,00	1 671 000,00
Summa			2 270 000,00	1 671 000,00	900 000,00	3 041 000,00

*Senast kända räntesatser

6

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	12 311	21 385
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 580	0
Summa leverantörsskulder	17 891	21 385

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	1 566	1 520
Beräknad inkomstskatt	337	9
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	18 837	18 577
Debiterad preliminärskatt	-18 792	-18 240
Summa skatteskulder	1 948	1 866

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 105	1 106
Upplupna elkostnader	5 973	6 484
Upplupna värmekostnader	28 343	22 365
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 386	66 195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 807	96 150

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 269 000	8 269 000

te

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

1534 1/4-2022

Ort och datum



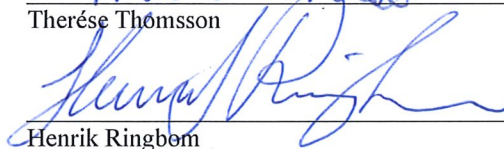
Patrick Dahl



Therése Thömsson



Monica Medvall



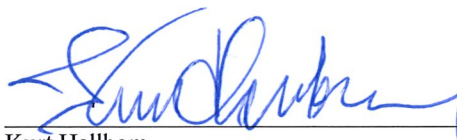
Henrik Ringbom

Vår revisionsberättelse har lämnats

7/4 2022



Tore Karlström
Revisor



Kurt Hallbom
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkanderska fastigheten
Org.nr. 716404-9673

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkanderska fastigheten för år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

te

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkanderska fastigheten för år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 7/4 2022



Tore Karlström



Kurt Hallbom