



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Årsredovisning 2021 Brf Västergatan 16–22



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22
Org. nr: 769613-4407
avger årsredovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
01.01.2021 - 31.12.2021



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Göteborg, Annedal 7:12. Fastigheten består av två bostadshus med fyra trappuppgångar med adresserna Västergatan 16, 18, 20 och 22. De 157 lägenheterna har en sammanlagd lägenhetsyta av 9 337 m² samt tre lokaler med en sammanlagd yta av 188 m². Utöver detta finns lägenhetsförråd inrymda i källarplan. Av de totalt 157 lägenheterna var sex lägenheter upplåtna med hyresrätt vid årsskiftet 2021.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen betalar arrende för Annedal 717:9 som gäller cykelförråd.

Föreningens 157 bostäder fördelar sig enligt följande:

17	st.	1 rum och kök	yta	26 – 39 m ²
108	st.	2 rum och kök	yta	49 – 62 m ²
12	st.	3 rum och kök	yta	72 m ²
20	st.	4 rum och kök	yta	89 – 105 m ²
Summa yta				9 337 m ²

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Lokal nr 6601	uthyrd yta	105 m ²
Lokal nr 6602 Brf-lokal	yta	60 m ²
Lokal nr 6603 Gästlägenhet	yta	23 m ²
Summa yta		188 m ²

Uthyrt 2021-12-31 var 105 m²

Föreningen disponerar 44 parkeringsplatser och har del i Södra Annedalgaragens Samfällighet med andelstalet 10,939. Andelstalen har dock räknats om under året, och föreningen kommer i framtiden att få ytterligare fem platser samtidigt som andelstalet blir något lägre. 



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Förväntad framtida utveckling

- Styrelsen bedömer att föreningen äger och förvaltar två hus som har små investerings- och underhållsbehov under många år framöver.
- Under 2022 kommer styrelsen att fortsätta arbetet med att kalibrera ventilation och värme i fastigheterna, för att försöka få till både ett bättre inomhusklimat och lägre kostnader.
- Under 2022 kommer föreningen att genomföra fasadarbeten med hjälp av lift, detta förutsatt att Kretslopp och vatten blir klara med sitt arbete.
- Styrelsen ser att de sex kvarvarande hyresrätterna i framtiden successivt kan ombildas till bostadsrätter, kapitaliseras och vara ett underlag för amorteringar av befintliga lån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021. I stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 245 medlemmar. Under förvaltningsåret har 29 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Alexander Piauger	Ordförande
Rolf Aspelin	Ansvarig för fastighetsfrågor
Tommy Abrahamsson	Ansvarig för fastighetsfrågor
Camilla Löfstedt	Ekonomiansvarig
Cecilia Halldner	Försäkrings- & samfällighetsfrågor, sekreterare
Rusmir Alic	Ansvarig för överlåtelse och andrahandsuthyrningar
Lars Häglund	Ansvarig för utemiljö
Mikael Boberg	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Alexander Piauger, Camilla Löfstedt, Rusmir Alic och Mikael Boberg.

Styrelsen har under året haft 11 styrelsemöten och 11 arbetsmöten. Firmatecknare har varit förutom styrelsen, ordförande och sekreterare i förening.

Revisorer har varit Carina Bulic samt Malin Johansson med Susanne Andersson som suppleant, båda från Bo Revision AB. Alla valda av stämman.

Valberedning valdes på ordinarie stämman den 17 maj.
Astrid Lindroth (sammankallande)
Christian Ragnarsson



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 864 352
Årets resultat	<u>-1 424 066</u>
	-6 288 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-6 288 418
---------------------	------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. ^{h)}

Brf Västergatan 16-22

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 158 915	7 122 108
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 767	198 576
Summa rörelseintäkter		6 177 682	7 320 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 400 781	-2 946 930
Underhållskostnader	Not 4	-857 489	-1 046 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 220	-323 171
Personalkostnader	Not 6	-363 935	-383 100
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 161 905	-2 165 046
Summa rörelsekostnader		-7 086 330	-6 864 774
Rörelseresultat		-908 648	455 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	128	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-515 546	-925 252
Summa finansiella poster		-515 418	-924 976
Årets resultat	Not 10	-1 424 066	-469 066

Brf Västergatan 16-22

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 589 103	190 809 103
Underhållsfond		3 091 814	3 220 303
		<u>197 680 917</u>	<u>194 029 406</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 864 352	-4 523 775
Årets resultat		-1 424 066	-469 066
		<u>-6 288 418</u>	<u>-4 992 841</u>
Summa eget kapital		191 392 499	189 036 565
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 000 000	46 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 500 000	17 000 000
Leverantörsskulder		249 912	494 760
Skatteskulder		21 703	20 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	121 221	131 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	934 045	815 465
		<u>19 826 881</u>	<u>18 462 602</u>
Summa skulder		57 826 881	64 962 602
Summa Eget kapital och skulder		249 219 380	253 999 167 ⁿ⁾

Brf Västergatan 16-22

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 943 194	5 826 220
	Hyror	1 183 923	1 273 596
	Övriga intäkter	31 798	22 292
		6 158 915	7 122 108
Not 2	Övriga rörelseintäkter	18 767	198 576
	Övriga intäkter*	0	186 543
	*Varav försäkringsersättning		
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	452 873	433 149
	Reparationer	348 701	360 323
	El	493 963	370 854
	Uppvärmning	547 090	274 721
	Vatten	248 265	243 707
	Sophämtning	214 529	219 415
	Övriga avgifter	495 375	499 506
	Förvaltningsarvoden	206 233	201 374
	Arrendeavgift	31 836	31 836
	Övriga driftskostnader	361 917	312 044
		3 400 781	2 946 930
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	675 178	543 152
	VVS	67 168	157 378
	Byggnad utvändigt	79 471	345 998
	Markytor	35 671	0
		857 489	1 046 528
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	247 933	243 223
	Medlemsavgifter	9 581	10 177
	Övriga externa kostnader	44 706	69 770
		302 220	323 171
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	190 382	189 196
	Sammanträdesersättningar	91 200	111 600
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	7 603	10 200
	Sociala kostnader	71 750	69 104
		363 935	383 100
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 161 905	2 161 905
	Inventarier	0	3 141
		2 161 905	2 165 046
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	128	276
		128	276
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	512 522	922 557
	Räntekostnader kortfristiga skulder	579	545
	Övriga finansiella kostnader	2 445	2 150
		515 546	925 252
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 424 066	-469 066
	Avsättning till underhållsfond	-729 000	-729 000
	Disposition ur underhållsfond	857 489	1 046 528
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 295 577	-151 538

Brf Västergatan 16-22**Noter****2021-12-31****2020-12-31****Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	405493	1,25%	2022-03-01	4 500 000	0
*Stadshypotek	463787	1,25%	2022-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek	543696	0,74%	2023-12-01	16 000 000	0
Stadshypotek	543700	0,74%	2023-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	633261	0,63%	2025-12-01	13 000 000	0
*Nordea	39758217038	0,27%	2022-06-01	5 000 000	0
Nordea	39758217046	0,88%	2026-05-20	5 000 000	0
				56 500 000	0

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 18 500 000
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 18 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 500 000

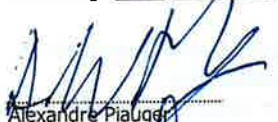
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	44 040	49 438
Arbetsgivaravgifter	37 683	32 749
Mervärdesskatt	1 498	3 658
Övriga kortfristiga skulder	38 000	46 000
	121 221	131 845

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 520	70 078
Övriga upplupna kostnader	336 075	201 913
Förutbetalda hyror och avgifter	556 450	543 474
	934 045	815 465

Göteborg 6/5 2022



Alexandre Piauger



Camilla Löfstedt



Cecilia Halldner



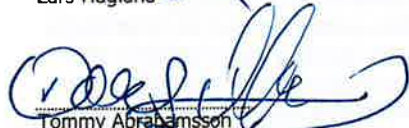
Lars Haglund



Rolf Aspelin



Rusmir Alic



Tommy Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har 10 - 05-22 avgivits beträffande denna årsredovisning



Carina Bulic

Av föreningen vald revisor



Malin Johansson

BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 10 / 5 2022

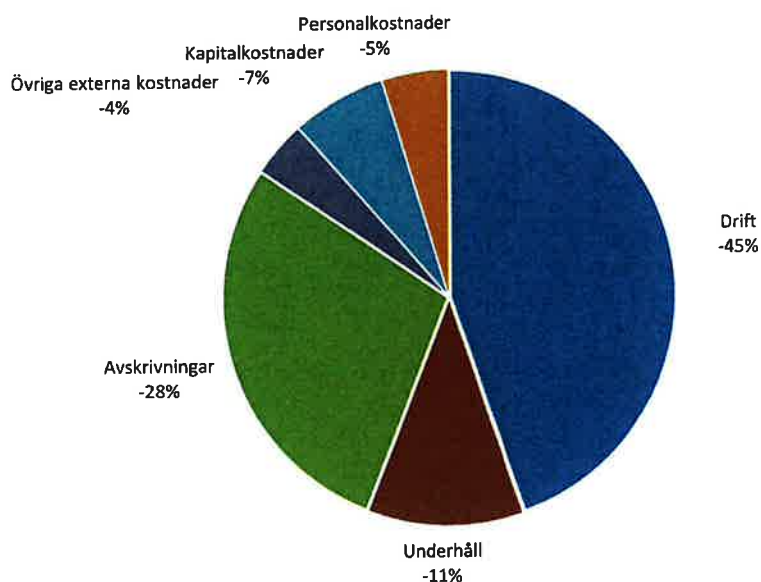


Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Carina Bulic
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

