

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.**

| <b>Innehåll</b>          | <b>Sida</b> |
|--------------------------|-------------|
| - förvaltningsberättelse | 2           |
| - resultaträkning        | 8           |
| - balansräkning          | 9           |
| - noter                  | 11          |
| - underskrifter          | 14          |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-12. Ekonomisk plan registrerades 1996-08-12.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

#### *Fastigheten:*

Fastigheten med beteckningen MAJORNA 110:13 förvärvades 1996 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 868 kvm, varav 2 321 kvm utgör lägenhetsyta och 547 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 35 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

#### *Fakta om föreningens uthyrda lokaler:*

Butikslokal (ca 100 kvm):

Kontraktstid: Löpande kontrakt med kort uppsägningstid.

Restaurang (139 kvm):

Kontraktstid: 2021-12-31. 9-månaders uppsägning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har under 2014 upprättat en ny underhållsplan, vilken sträcker sig över 30 år, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

#### **År 1997**

Rör och elstamsbyte.

Omläggning av tak.

Nyinstallation av hiss KJG 60A

#### **År 1998**

Nya balkonger.

Omputsning av fasad.

#### **År 2004**

Större reparation av fjärrvärmeanläggning.

#### **År 2005**

Nytt golv i soprum.

## **Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

### **Byggnadens tekniska status (fortsättning)**

#### **År 2006**

Ny motor till lägenheternas frånluftsfläkt på taket till KJG 62.

#### **År 2007**

Snörasskydd på tak monterades.

#### **År 2008**

Renovering av balkonger

Renovering gårdsbjälklag/ nytt tätskikt/ asfaltering gård.

#### **År 2010**

Nya termostatventiler och injustering av grundflöden.

#### **År 2011**

Byte avloppsstammar i källarutrymmen.

#### **År 2012**

Renovering av mellanhusets plåttak.

#### **År 2013**

Omdränering av gårdshusets södervägg.

#### **År 2014**

Omfogning av 62:ans tegelfasad upp till tredje fönsterraden.

Ommålning av plåtgavel mot KJG 64.

#### **År 2015**

Renovering hiss KJG 62.

Ny plåt på takets ventilationshus.

#### **År 2016**

Målning, mot KJG, av putsfasad mellan fönster på KJG 62 samt takfot på på KJG 60.

Byte av markbeläggning, portik, KJG 60.

Renovering av plank mot förskolan.

#### **År 2017**

Underhållsspolning av alla lägenheters och lokalers avloppssystem.

#### **År 2018**

Renovering av cykelrum.

#### **År 2019**

Förbättrad taksäkerhet (räcken, lejddare och fästpunkter för säkerhetsseklar) på 60B.

#### **År 2020**

Omputsning av gårdsfasader samt rivning av trapphusbalkonger på 60A.

#### **År 2021**

Renovering av stentrappor på Karl Johansgatan 60A.

### **Styrelsen**

|                |             |
|----------------|-------------|
| Per Jälthammar | Ordförande  |
| Ulla Sättereie | Ekonomi     |
| Elin Svensson  | Sekreterare |
| Lars Foss      | Fastighet   |
| Marcus Fager   | Ledamot     |
| Jarl Norén     | Suppleant   |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter, förutom Ulla Saetereie och Marcus Fager som valdes på 2 år vid föreningsstämman 2021.

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Revisionsbyrå KPMG AB      Auktoriserad revisionsbyrå 

## **Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

### **Valberedning**

Maria Lagergren Sammankallande  
Cecilia Lindskog Larsson  
Agneta Lindbom

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 13 juni 2021.

### **Förvaltning**

Trappstädning - Service Entreprenören Väst AB  
Fastighetsskötsel - Calpe Fastighetservice AB  
Lokalventilation - Servent Ventilation Service AB  
Bevakning/jour - Securitas Sverige AB  
Hisservice - Vinga Hiss AB/KONE AB  
Internetleverantör - Tele2  
Ekonomisk förvaltning - BoDin Ekonomi AB  
Klottersanering - Specialrengöringar Väst AB  
Driftstillsynsavtal, fjärrvärme - Göteborgs Energi AB  
Serviceavtal, tak- J.R. Johanssons Bleck & Plåtslageri AB  
Serviceavtal, radiatorluftare - Cannera Comfort AB  
Systematiskt brandskyddsarbete - Göteborgs Brandservice AB.

### **Medlemmar**

Under året har 8 st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Under året har 3 st andrahandsuthyrningar beviljats. Andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp på årsbasis tas ut.

### **Händelser under räkenskapsåret**

Arbetet med att hitta en ny hyresgäst till "DI-lokalen" fortsätter. Under hösten byttes lokalmäklaren ut, då styrelsen inte var helt nöjd med dennes engagemang. Ny mäklare är "Loqalo". Second Hand butiken hyr t.v. den del av lokalen som vätter ut mot gatan på ett löpande kontrakt med kort uppsägningstid.

P.g.a. covid-19 pandemin hade vår hyresgäst Restaurang Efessos i början på året ett vikande antal gäster och därmed problem med lönsamheten. Styrelsen beslutade därför att stötta dem genom en hyresreducering de första månaderna 2021. Föreningen erhöll statligt stöd med 50 % av denna reduktion.

Till följd av inbrott, skadegörelse samt även stöld av cyklar från cykelrum gjordes under året en uppgradering av porttelefonisystemet. Utbytet genomfördes i två led där uppringd porttelefoni infördes i början av året, följt av ett utbyte från nyckellås till lås med nyckelbricka till entréer och allmänna utrymmen.

Som i ett led av ökat skydd mot inbrott, försågs även alla dörrar till källare och gemensamma utrymmen med heltäckande brytskydd.

Takluckan på Karl Johansgatan 62 försågs med ett inbrottsgaller, vilket förhindrar att obehöriga kan ta sig in eller ut denna väg.

Stentrapporna från våning 2 till 6 på Karl Johansgatan 60A fräschades upp i början av 2021 genom slipning, lagning och polering. Därefter målades hela trapphuset om. Allt enligt gällande UH-plan.

Enligt UH-planen målades även grinden till Karl Johansgatan 60 och sockeln på innergården om under året.



## **Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

### **Händelser under räkenskapsåret (fortsättning)**

Då alla bostadsrättsföreningar (och andra fastighetsägare) är skyldiga att ha ett systematiskt brandskyddsarbete, inköptes denna tjänst under hösten av Göteborgs Brandservice. Brandsläckare placerades ut i trapphus och allmänna utrymmen samt skyltning m.m. kompletterades.

Takbesiktning avseende ytskikt m.m. utfördes under våren 2021. Några mindre anmärkningar erhöles, som planeras att åtgärdas 2022.

Fågelskrämmor monterades på våra tak för att, om möjligt, hålla skrånande fiskmåsar borta. Detta visade sig inte vara så effektivt, då fiskmåsar byggde bo alldeles intill fågelskrämmorna.

Nya utemöbler till vår gemensamma altan köptes in inför sommaren 2021, då de gamla "hade gjort sitt".

En gemensam arbetsdag arrangerades under hösten då utemöbler m.m. togs in och den gemensamma altanen oljades.

OVK besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för lägenheter och lokaler genomfördes i november 2021. Lokalerna (Restaurang Efessos och Second Hand butiken) godkändes. Dock inte lägenheterna. Detta för att några lägenheter var försedda med otillåtna fläktar. Se vidare "Planerade åtgärder".

### **Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut**

Då OVK besiktningen underkändes, måste en ombesiktning ske under våren 2022. Dessförinnan skall erhållna anmärkningar åtgärdas och injustering av luftflöden från alla lägenheter utföras.

Restaurang Efessos fönster- och dörrparti är i dåligt skick och ett utbyte erfordras under 2022.

Råttor har kommit in i fastigheten via avloppsstammarna på Karl Johansgatan 60. Dessa rör kommer att förses med Anticimex Smart Pipe. Detta är en typ av råttfälla som monteras inuti avloppsrören och förhindrar råttor att ta sig in i fastigheten denna väg.

Rökgasfläkten och rökluckan på fastighetens tak har vid besiktning visat sig vara ur funktion. Dessa är mycket viktiga vid en eventuell brand och kommer att åtgärdas så snart som möjligt.

Locket till dagvattenbrunnen på innergården på Karl Johansgatan 60 kommer att "barnsäkras". Det är f.n. lätt att lyfta på detta.

Bättringsmålning av småskador på taket samt åtgärdande av mindre plåtskador på detta utföres under sommaren 2022.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % , vilket motsvarar en årlig avskrivning på 426 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

#### ***Rörelsens intäkter jämfört med budget 2021:***

Visar ett något sämre resultat, främst beroende på hyresrabatter som beviljats som stöd till hyresgäster under Covid-19.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

#### ***Rörelsens kostnader jämfört med budget 2021:***

*Fastighetskostnader:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

## **Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

### ***Rörelsens kostnader jämfört med budget 2021: (fortsättning)***

#### *Reparationer/Underhåll:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Periodiskt underhåll:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Taxebundna kostnader:*

Drygt 8% högre kostnader än budgeterat. Beror på ökade värme- och elkostnader.

Relativt liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Fastighetsskatt/avgift:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Övriga förvaltningskostnader:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Avskrivningar:*

I linje med budgeten.

#### *Finansiella intäkter och kostnader:*

I linje med budgeten.

Liten inverkan på årets totala resultat.

#### *Beräknat resultat:*

Summan av inkomster och utgifter visar ett negativt resultat på -328 tkr jämfört mot ett budgeterat negativt resultat på -291 tkr.

#### *Lån/ amorteringar:*

Föreningen har fyra lån hos Swedbank som redovisas under not 11 Långfristiga skulder (sid 13). Under 2021 gjordes på grund av stor kassalikviditet två extra amorteringar om totalt 852 000 kr, utöver den sedvanliga amorteringen om 426 000 kr, vilket motsvarar avskrivning av fastigheten. För 2022 planerar styrelsen inte för någon extra amortering, utöver den sedvanliga amorteringen (426 000 kr).

I mars 2022 löpte bindningstiden ut för ett lån på 8 000 000 kr. Lånet omförhandlades och är nu bundet på ytterligare tre år till samma ränta (1.93%).

#### *Taxeringsvärde:*

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten var 69 719 000 kr 2021.

#### *Avgiftsförändringar*

Ingen avgifts förändring infördes under 2021. Styrelsen förutspår att avgifterna ligger kvar på nuvarande nivå under 2022.





**Brf Karl Johansgatan 60-62**

Org.nr. 769601-6422

| <b>Flerårsjämförelse</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 869         | 869         | 869         | 869         | 869         |
| Hyror/kvm lokalhyresrätter    | 633         | 1478        | 1478        | 1424        | 674         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 8 795       | 9 346       | 9 346       | 9 346       | 10 144      |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 15          | 13          | 13          | 13          | 18          |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 131         | 106         | 114         | 121         | 113         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 32          | 31          | 30          | 26          | 27          |
| Kapitalkostnad/kvm totalyta   | 97          | 107         | 107         | 100         | 102         |
| Årets resultat                | -328 009    | -426 003    | 619 737     | 437 257     | 209 139     |
| Likviditet (%) **             | 235,7%      | 197,0%      | 368,0%      | 262,0%      | 246,2%      |
| Soliditet (%) *               | 47,3%       | 46,3%       | 46,9%       | 46,1%       | 43,5%       |

\*Definitioner av nyckeltal, se not 13 (sid 14)

\*\*Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2022, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

| <b>Förändringar i eget kapital</b>             | <b>Insatskapital</b> | <b>Fond för underhåll</b> | <b>Ansamlat överskott</b> | <b>Årets resultat</b> |
|--|----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 18 585 207           | 213 449                   | 830 121                   | -426 003              |
| Avsättning yttre fond (se not 10)              |                      | 436 000                   | -436 000                  |                       |
| Ianspråkt.fond enl. underhållsplan (se not 10) |                      | -348 761                  | 348 761                   |                       |
| Resultatdisp. enl. stämma 2020                 |                      |                           | -426 003                  | 426 003               |
| Årets resultat                                 |                      |                           |                           | -328 009              |
| Belopp vid årets utgång                        | 18 585 207           | 300 688                   | 316 879                   | -328 009              |

**Resultatdisposition**

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

|  |                |
|--|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står         |                |
| Balanserat underskott enligt stämmobeslut 2021 | 404 118        |
| Reservering till fond för yttre underhåll      | -436 000       |
| *Fond för yttre underhåll ianspråktas med      | 348 761        |
| Årets resultat                                 | -328 009       |
|  | <b>-11 130</b> |

\*=Motsvarar under året utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Styrelsen föreslår att | -11 130        |
| I ny räkning överföres | <b>-11 130</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

|  | Not  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>           |      |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 3    | 2 342 448                | 28 067 670               |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | <u>32 442</u>            | <u>22 704</u>            |
|  |      | 2 374 890                | 28 090 374               |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |      |                          |                          |
| Fastighetskostnader                      | 4    | -531 213                 | -405 440                 |
| Reparation/underhåll                     | 5    | -432 075                 | -149 798                 |
| Periodiskt underhåll                     | 6    | -348 761                 | -1 370 805               |
| Taxebundna kostnader                     | 7    | -572 433                 | -491 828                 |
| Övriga externa kostnader                 | 8    | -114 149                 | -104 222                 |
| Avskrivningar                            | 1, 9 | <u>-426 164</u>          | <u>-426 164</u>          |
|  |      | -2 424 795               | -2 948 257               |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | -49 905                  | -117 884                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |      |                          |                          |
| Räntekostnader                           |      | <u>-278 104</u>          | <u>-308 119</u>          |
|  |      | -278 104                 | -308 119                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | -328 009                 | -426 003                 |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-328 009</b>          | <b>-426 003</b>          |



Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2021-12-31

2020-12-31

9

37 416 797

37 842 961

37 416 797

37 842 961

##### Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna

2 800

2 800

2 800

2 800

**Summa anläggningstillgångar**

37 419 597

37 845 761

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Medlemsfordran

1 190

52 413

Övriga fordringar

102 308

100 492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 489

81 034

185 987

233 939

**Kassa och bank**

2 318 836

3 361 495

**Summa omsättningstillgångar**

2 504 823

3 595 434

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**39 924 420**

**41 441 195**

Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         |            | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 18 585 207        | 18 585 207        |
| Fond för yttre underhåll                     | 10         | <u>300 688</u>    | <u>213 449</u>    |
|  |            | 18 885 895        | 18 798 656        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 316 879           | 830 121           |
| Årets resultat                               |            | <u>-328 009</u>   | <u>-426 003</u>   |
|  |            | -11 130           | 404 118           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 18 874 765        | 19 202 774        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 11         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | <u>4 312 748</u>  | <u>20 413 240</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 4 312 748         | 20 413 240        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 16 100 000        | 1 278 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 63 771            | 73 153            |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 195 460           | 192 590           |
| Övriga skulder                               |            | 10 794            | 11 405            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | <u>366 882</u>    | <u>270 033</u>    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 16 736 907        | 1 825 181         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>39 924 420</b> | <b>41 441 195</b> |

7

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 70 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

|                      | 2021   | 2020   |
|----------------------|--------|--------|
| <b>Avskrivningar</b> |        |        |
| Byggnader            | 100 år | 100 år |
| Värmeanläggning      | 100 år | 100 år |

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Årsavgifter och hyror

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lokalhyror                  | 346 066          | 800 601          |
| Hysesrabbatt                | -52 961          | -26 411          |
| Årsavgifter                 | 2 018 016        | 2 018 016        |
| Tillägg andrahandsuthyrning | 20 227           | 8 264            |
| Förrådshyra                 | 11 100           | 7 200            |
|                             | <u>2 342 448</u> | <u>2 807 670</u> |

### Not 4 Fastighetskostnader

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enligt avtal | 103 900        | 41 962         |
| Fastighetsskötsel, extra       | 0              | 5 425          |
| Vinterväghållning              | 7 806          | 0              |
| Städning enligt avtal          | 57 660         | 31 992         |
| Hissbesiktning                 | 1 901          | 3 750          |
| Myndighetstillsyn, OVK         | 26 660         | 0              |
| Bevakning                      | 10 596         | 10 160         |
| Gård/städ                      | 10 192         | 8 193          |
| Serviceavtal                   | 67 439         | 64 861         |
| Förbrukningsmtrl               | 3 462          | 1 489          |
| Försäkringspremier             | 50 776         | 48 282         |
| Kabel-TV                       | 92 566         | 92 121         |
| Fastighetsavgift/skatt         | 98 255         | 97 205         |
|                                | <u>531 213</u> | <u>405 440</u> |

## NOTER

|  | 2021           | 2020             |
|--|----------------|------------------|
| <b>Not 5 Reparationer/underhåll</b>            |                |                  |
| Lokaler  | 6 992          | 280              |
| Gemensamma utrymmen                            | 49 732         | 17 286           |
| Lås  | 120 217        | 9 211            |
| Installationer                                 | 2 486          | 434              |
| VVS  | 7 418          | 28 594           |
| Värmeanläggning                                | 0              | 47 988           |
| Ventilation                                    | 0              | 5 967            |
| Elinstallationer                               | 2 086          | 6 490            |
| Tele/Kabel/Teleport                            | 144 650        | 13 293           |
| Hiss   | 12 826         | 3 446            |
| Huskropp utvändigt                             | 0              | 10 663           |
| Markytor/anläggningar                          | 53 677         | 0                |
| Skador/Klotter                                 | 31 991         | 6 146            |
|  | <u>432 075</u> | <u>149 798</u>   |
| <b>Not 6 Periodiskt underhåll (yttre fond)</b> |                |                  |
| Gemensamma utrymmen                            | 345 175        | 0                |
| Fasad  | 0              | 1 268 500        |
| Konsult/underhållsplan                         | 3 586          | 102 305          |
|  | <u>348 761</u> | <u>1 370 805</u> |
| <b>Not 7 Taxebundna kostnader</b>              |                |                  |
| El   | 42 680         | 37 317           |
| Värme  | 375 726        | 304 898          |
| Vatten   | 90 934         | 88 690           |
| Sophämtning/renhållning                        | 63 093         | 60 923           |
|  | <u>572 433</u> | <u>491 828</u>   |
| <b>Not 8 Övriga externa kostnader</b>          |                |                  |
| Revisionsarvode                                | 15 748         | 15 500           |
| Trivselkostnader                               | 8 000          | 7 600            |
| Förvaltningsarvode                             | 53 104         | 51 850           |
| Förvaltningsarvode, extra                      | 17 575         | 8 833            |
| Administration                                 | 12 168         | 7 303            |
| Konsultarvode                                  | 0              | 20 806           |
| Bankavgifter                                   | 1 984          | 1 957            |
| Bostadsrätterna                                | 5 570          | 5 450            |
|  | <u>114 149</u> | <u>104 222</u>   |

## NOTER

| Not 9 Byggnader och mark                 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 45 878 421        | 45 878 421        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 45 878 421        | 45 878 421        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -8 035 460        | -7 609 296        |
| Årets avskrivningar                      | <b>-426 164</b>   | <b>-426 164</b>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -8 461 624        | -8 035 460        |
| Utgående redovisat värde                 | <b>37 416 797</b> | <b>37 842 961</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| Restvärde byggnader                      | 34 154 797        | 34 580 961        |
| Restvärde mark                           | 3 262 000         | 3 262 000         |
|  | <b>37 416 797</b> | <b>37 842 961</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| Uppdelning taxeringsvärde                |                   |                   |
| Bostäder                                 | 65 000 000        | 65 000 000        |
| Lokaler                                  | 4 719 000         | 4 719 000         |
|  | <b>69 719 000</b> | <b>69 719 000</b> |

2021

2020

| Not 10 Fond för yttre underhåll     | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång             | 213 449        | 1 148 254      |
| Reservering enligt underhållsplan   | 436 000        | 436 000        |
| Ianspråktaget enligt underhållsplan | -348 761       | -1 370 805     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>      | <b>300 688</b> | <b>213 449</b> |

| Not 11 Långfristiga skulder              | ränta 31/12 | Villkor    | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------|------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek                         | 0,723%      | *          | 1 949 144         | 3 227 636         |
| Swedbank Hypotek                         | 1,210%      | 2024-03-25 | 4 280 000         | 4 280 000         |
| Swedbank Hypotek                         | 0,662%      | *          | 6 183 604         | 6 183 604         |
| Swedbank Hypotek                         | 1,930%      | 2022-03-25 | 8 000 000         | 8 000 000         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |             |            | <b>20 412 748</b> | <b>21 691 240</b> |
| *= Stibor 3 mån.                         |             |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder  |             |            | -16 100 000       | -1 278 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        |             |            | <b>4 312 748</b>  | <b>20 413 240</b> |

Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta dessa lån inom ett år då föreningens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningens planenliga amortering för 2022 beräknas till 426 000 kr.

| Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser |            |            |
|--|------------|------------|
| Ställda säkerheter                                 | 38 800 000 | 38 800 000 |
| Varav pantsatta                                    | 33 800 000 | 33 800 000 |
| Eventalförbindelser                                | Inga       | Inga       |

Brf Karl Johansgatan 60-62

Org.nr. 769601-6422

## NOTER

### Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Göteborg den 9 / 5 2022




Per Jälthammar  
Ordförande



Ulla Sättereie  
Ekonomi



Elin Svensson  
Sekreterare




Lars Foss  
Fastighet



Marcus Fager  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2022

KPMG AB



Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karl Johansgatan 60-62, org. nr 769601-6422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2021.

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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 2022-05-13

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor