
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Godhem
Org nr: 769609-0336



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Godhem 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 2002-11-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 320 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2004 fastigheten Majorna 331:11 i Göteborgs kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus i 5 - 6 våningar med totalt 73 bostadsrätter och 45 garageplatser, varav 24 med laddbox, i två av husens källarvåningar. Dessutom finns 23 parkeringsplatser utomhus. I fastigheten finns också en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägget ingår numera i BRF Godhems fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	16	27	26	2	73

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	45	23

Total tomtarea	12 414 m ²
Total bostadsarea	7 026 m ²

Årets taxeringsvärde	225 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	225 977 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 138 tkr och planerat underhåll för 1 145 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	353 304
Installationer	137 500
Huskropp utvändigt	571 375
Markytor	82 838

SA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Söderberg	Ordförande	2022
Anders Elfving	Vice ordförande	2023
Chatarina Svensson	Sekreterare	2023
Åke Hybbinette	Ledamot	2022
Björn Johansson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harald Haggärde	Suppleant	2023
Johan Warfvinge	Suppleant	2022
Tonny Nordin	Suppleant	2023
Aino Hammargren	Suppleant	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Göteborg Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Blixt	2022
Karl-Gunnar Fridman	2022
Lars Källström	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften, som varit oförändrad i drygt 10 år, uppgick under 2021 till i genomsnitt 666 kr /m² /år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 180 tkr per år för de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Sammanfattning av verksamhetsåret 2021

Liksom 2020 påverkades föreningens verksamhet av pandemin. Årets styrelsemöten har genomförts både digitalt och fysiskt. I anslutning till genomförda styrelsemöten informeras medlemmarna via Nyhetsbrev om de senaste händelserna och vad som är på gång framöver.

Årets stämma hölls på grund av pandemin som kombinerad poströstningsstämma och fysisk stämma i ett av våra garage. Styrelsen fick även kalla till en extra stämma i slutet av september, eftersom vår revisorsfirma PwC avslutade alla sina uppdrag för Riksbyggen per 30 september. Riksbyggen lämnade nytt förslag till revisorsfirma och stämman beslutade då att anlita KPMG.

Från februari månad övergick föreningen till gemensamt bredband, TV och IP-telefoni genom ett gruppavtal med ComHem, som under senare delen av 2021 övergick till Tele 2. Kostnaden för bredband ingår numera i månadsavgiften.

Frågan om elbilsladdning har varit aktuell hela året och under oktober månad monterades 24 laddboxar fördelat på de två garagen. Det har endast varit några bilar som laddats under november och december men styrelsen har fått signaler om ett ökat behov under 2022. Leverantören tar endast månadsavgift för de boxar som utnyttjas. Installationen finansieras till hälften av bidrag från staten.

Styrelsen har beställt och monterat 24 nya fasta cykelplatser och hoppas dessutom kunna ha ett par cyklar i bra skick, som kan erbjudas för utlåning till den som saknar cykel eller om man har gäster.

Mors lya har inte heller under 2021 nyttjats i samma utsträckning som före pandemin men vi ser en liten ökning i förhållande till 2020. Lägenheten har utrustats med en ny bäddsoffa. Styrelsen har tidigare behövt boka Mors lya för att kunna erbjuda hantverkare toalettmöjlighet men nu slipper vi blockera gästlägenheten med bokningar, eftersom vi låtit installera en toalett i fjärrvärmerummet.

Under 2021 har vi genomfört ett stort antal fastighetsåtgärder. För att underhålla vårt avloppssystem har vi utfört underhållsspolning i så gott som samtliga lägenheters avlopp i kök, badrum och toaletter. Det gjordes också en inkoppling av el till garagen som förberedelse för den separata elbilsladdningen. Storrengöring och behandling av samtliga golv och trappor i entréerna och i hissarna har gjorts i två av huskropparna. Entréplanen till samtliga uppgångar har målats. Målning av de svarta räckena vid samtliga uteplatser har genomförts. Viss bättringsmålning har skett på de översta terrasserna. Under senhösten genomfördes en omfattande fasadtvätt och rengöring av samtliga takbaljor. Under året har även friskluftsfilter till elementen distribuerats till samtliga medlemmar. Vi har också beslutat att behålla mattorna i entréerna året om för att underlätta städning och undvika slitage i entréerna. Då pandemiåret också inneburit att många arbetat hemifrån beställde vi en utökning med två kärl för matavfall. Det är bra att kompostera i stället för att slänga överbliven mat i restsopor, eftersom matavfallet är avgiftsfritt för föreningen.

I underhållsplanen för de kommande fem åren har vi planerat att fullfölja trapphusreovering med Mors backe 1 och 3. Dessutom är det 2022 åter dags för obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter. 2023 planeras en del markarbeten och 2024 planeras en upprustning av lekplatsens utrustning. 2025 är det dags för byte av radiatorventiler och termostatventiler.

Porttelefonsystemet planerar vi att byta 2026. Vi ska dessutom under 2022 måla fasader efter den genomförda fasadtvätten hösten 2021.

Under året har vi bytt entreprenör för trädgårdsskötsel. Via vår tekniska förvaltare SBC har vi tecknat ett nytt skötselavtal med Pro Garden, som kommer att sköta det gröna i området. Trädgårdsperioden varar mellan 15 april och 15 oktober. När det gäller insatser för vår natur har vi satt upp insektshotell och nya fågelholkar.

När det gäller trafikmiljön i vårt område har styrelsen uppmärksammat de många krockarna som sker i korsningen Ekedalsgatan/Såggatan. Styrelsen har därför skickat en förfrågan till Trafikkontoret angående den olycksdrabbade korsningen då vi undrar om trafikkontoret har några planer på säkerhetsfrämjande åtgärder för korsningen Ekedalsgatan/Såggatan. Besked om säkerhetsfrämjande insatser förväntas under 2022.

När det gäller vårt miljöarbete samlat har vi arbetat med energibesparing genom byte till ledlampor i garagen och genom att hålla ventilationssystemet och värmesystemen i trim. Installationen av laddboxar för att stimulera användningen av elbilar kan också räknas till miljöarbetet. Vid upphandlingen av el valde vi grön el – där 100 procent av elen kommer från ursprungsmärkta, förnybara energikällor som vind, sol, vatten och biobränsle. Vi försöker hela tiden förbättra möjligheten att sortera sopor genom att till exempel skaffa fler kärl för matavfall. Vi ger nu möjlighet att sortera hela elva fraktioner och har successivt kunnat minska antalet kärl för restsopor från sex till fyra samtidigt som mängden sorterat emballage ökat lavinartat till följd av den växande näthandeln. Vi försöker ta vara på den gröna miljön med ett stort naturvärde som vår förening omgärdas av. Ett stort antal träd tillhör vår fastighet och vi har därför satt upp många fågelholkar som vi underhåller samt två insektshotell.

Styrelsen har fått ett positivt besked av Skatteverket angående återbäring av moms på elinstallation och mätutrustning för att möjliggöra central upphandling och individuell mätning och momspliktig debitering av hushållsel till Brf Godhems 73 bostadsrätter. Drygt 50 000 kr har återbetalats till föreningen.

Styrelsen har beslutat att låta samtliga avgifter ligga kvar på oförändrad nivå under 2022. Det har varit ovanligt stor omsättning av medlemmar under året, eftersom vi haft många lägenhetsförsäljningar – elva stycken - under 2021. De nyinflyttade är glada över att komma till föreningen med vår fina och gröna miljö. Styrelsen har ambitionen att genomföra introduktionssamtal med samtliga nya medlemmar men under pandemin har även dessa till viss del inte kunnat genomföras.

Under april och oktober genomfördes städdagar. Långa listor med arbetsuppgifter blev klara tack vare många flitiga händer. Snön kom tidigt i december och även då gjordes många frivilliga insatser i form av handskottning på gården och i backen.

Styrelsen tackar för samtliga arbetsinsatser som genomförts under året.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 587	5 493	5 325	5 314	5 310
Resultat efter finansiella poster	79	1 017	308	-133	-717
Årets resultat	79	1 017	308	-133	-717
Resultat exklusive avskrivningar	1 320	2 255	1 580	1 185	601
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	970	1 905	1 230	535	-49
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	79	79	50	93	93
Balansomslutning	191 463	191 955	191 382	191 302	193 624
Soliditet %	74	74	73	73	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	666	666	666	666
Lån, kr/m ²	6 981	7 046	7 112	7 177	7 456
Ränta, kr/m ²	85	133	129	112	112
Driftskostnader, kr/m ²	482	309	364	323	442

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	134 410 000	2 176 582	3 823 774	1 017 122
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		292 000	-292 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 017 122	-1 017 122
Reservering underhållsfond		558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 145 017	1 145 017	
Årets resultat				79 365
Vid årets slut	134 410 000	1 881 565	5 135 913	79 365

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 840 895
Årets resultat	79 365
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-558 000
Extra avsättning enligt fg. års stämma	-292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 145 017
Summa	5 215 277

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-200 000
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning i kr **5 015 277**

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

gf

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 587 121	5 493 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 190	127 851
Summa rörelseintäkter		5 643 311	5 620 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 383 436	-2 174 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 358	-194 353
Personalkostnader	Not 6	-138 826	-74 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 240 991	-1 237 789
Summa rörelsekostnader		-4 971 610	-3 681 140
Rörelseresultat		671 701	1 939 804
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 934
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	8 852	5 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-601 188	-937 120
Summa finansiella poster		-592 336	-922 682
Resultat efter finansiella poster		79 365	1 017 122
Årets resultat		79 365	1 017 122

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	185 054 274	186 102 995
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		185 054 274	186 102 995
Summa anläggningstillgångar		185 054 274	186 102 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 086	250
Övriga fordringar	Not 14	289 735	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	188 002	262 562
Summa kortfristiga fordringar		479 823	263 006
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 928 963	5 588 529
Summa kassa och bank		5 928 963	5 588 529
Summa omsättningstillgångar		6 408 786	5 851 535
Summa tillgångar		191 463 060	191 954 530

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 410 000	134 410 000
Fond för yttre underhåll		1 881 565	2 176 582
Summa bundet eget kapital		136 291 565	136 586 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 135 912	3 823 774
Årets resultat		79 365	1 017 122
Summa fritt eget kapital		5 215 277	4 840 895
Summa eget kapital		141 506 843	141 427 478
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 746 079	26 384 999
Summa långfristiga skulder		33 746 079	26 384 999
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 302 698	23 122 638
Leverantörsskulder		168 906	276 883
Skatteskulder	Not 18	14 804	16 732
Övriga skulder	Not 19	1 320	1 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	722 410	724 475
Summa kortfristiga skulder		16 210 138	24 142 053
Summa eget kapital och skulder		191 463 060	191 954 530

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	120 (slutår 2124)
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10-20
Markinventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

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	4 683 344	4 677 840
Hyror, lokaler	7 560	15 030
Hyror, garage	489 600	481 800
Hyror, p-platser	153 510	138 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-150	-360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 880	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 363	3 185
Elavgifter	267 500	179 398
Summa nettoomsättning	5 587 121	5 493 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar*	43 423	37 088
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	12 768	54 992
Försäkringsersättningar	0	35 587
Summa övriga rörelseintäkter	56 190	127 851

*Varav gästlägenhet 23 700 kr (fg år 23 400 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 145 017	-44 013
Reparationer	-138 304	-149 541
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 277	-174 087
Försäkringspremier	-94 139	-92 735
Kabel- och digital-TV	-140 291	-72 648
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 803
Serviceavtal	0	-10 828
Obligatoriska besiktningar	-110 454	-107 520
Bevakningskostnader	-1 524	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-225
Snö- och halkbekämpning	-18 125	0
Förbrukningsinventarier	-3 150	-9 992
Vatten	-149 709	-136 179
Fastighetsel	-297 834	-325 890
Uppvärmning	-573 639	-480 405
Sophantering och återvinning	-135 230	-127 182
Förvaltningsarvode drift	-399 743	-429 055
Summa driftskostnader	-3 383 436	-2 174 104

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Fritidsmedel	-2 320	-2 434
Förvaltningsarvode administration	-126 026	-117 733
IT-kostnader	-6 843	-9 719
Arvode, yrkesrevisorer	-25 331	-17 603
Övriga förvaltningskostnader	-3 750	-2 525
Kreditupplysningar	-271	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 040	-14 105
Kontorsmateriel	-3 258	-3 988
Telefon och porto	-9 869	-9 568
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 580
Konsultarvoden	0	-5 688
Bankkostnader	-4 230	-3 260
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-208 358	-194 353

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-120 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 826	-14 894
Summa personalkostnader	-138 826	-74 894

Styrelsearvodet som på senaste stämman beslutades till 120 000 kr, har 2020 periodiserats så kostnaden motsvarar räkenskapsåret medan arvodet avser perioden stämman till stämman.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 156 201	-1 156 201
Avskrivning Markanläggningar	-21 375	-21 378
Avskrivning Markinventarier	-49 494	-46 289
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 921	-13 921
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 240 991	-1 237 789

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Återbäring LF (redovisas 2021 som intäkt)	0	8 934
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 934

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 852	5 482
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 852	5 504

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 688	-937 120
Övriga finansiella kostnader	-1 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-601 188	-937 120

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 950 000	135 950 000
Mark	65 000 000	65 000 000
Tillkommande utgifter	169 737	169 737
Markanläggning	776 234	776 234
Markinventarier	592 693	592 693
	202 488 664	202 488 664
Årets anskaffningar markinventarier	192 270	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 680 934	202 488 664

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 207 115	-14 050 914
Tillkommande utgifter	-90 973	-77 052
Markanläggningar	-680 047	-658 669
Markinventarier	-407 534	-361 245
	-16 385 669	-15 147 880

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 156 201	-1 156 201
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 921	-13 921
Årets avskrivning markanläggningar	-21 375	-21 378
Årets avskrivning markinventarier	-49 494	-46 289
	-1 240 990	-1 237 789

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

185 054 274	186 102 995
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	119 586 684	120 742 885
Mark	65 000 000	65 000 000
Tillkommande utgifter	64 844	78 764
Markanläggningar	74 812	96 187
Markinventarier	327 935	185 159

Taxeringsvärden

Bostäder	219 000 000	219 000 000
Lokaler	6 977 000	6 977 000

Totalt taxeringsvärde**225 977 000** **225 977 000***varav byggnader*

124 806 000 124 806 000

varav mark

101 171 000 101 171 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2021-12-31 **2020-12-31****Vid årets början**

Installationer 255 500 255 500

255 500 **255 500****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****255 500** **255 500****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Installationer -255 500 -255 500

-255 500 **-255 500****Årets avskrivningar**

Installationer 0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut**0** **0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-114	250
Kundfordringar	2 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 086	250

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	194	194
Momsfordringar	92 965	0
Periodisering moms	4 306	0
Övriga kortfristiga fordringar	192 270	0
Summa övriga fordringar	289 735	194

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 884	94 139
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 271	111 022
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 144	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 703	57 401
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 002	262 562

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	4 848 160	1 838 228
Transaktionskonto	1 075 803	3 745 301
Summa kassa och bank	5 928 963	5 588 529

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	49 048 777	49 507 637
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 302 698	-23 122 638
Långfristig skuld vid årets slut	33 746 079	26 384 999

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,46%		7 916 650,00	-7 847 205,00	69 445,00	0,00
NORDEA**	0,28%	2022-02-28	5 205 988,00	0,00	181 080,00	5 024 908,00
NORDEA**	0,28%	2022-11-29	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,69%	2025-03-18	0,00	7 847 205,00	208 335,00	7 638 870,00
SEB	2,55%	2027-11-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,46%	2029-11-21	16 384 999,00	0,00	0,00	16 384 999,00
Summa			49 507 637,00	0,00	458 860,00	49 048 777,00

*Senast kända räntesatser

Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 2 lån** som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen för detta lån inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen planerar att amortera ca 458 860 kr per år.

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	14 804	16 732
Summa skatteskulder	14 804	16 732

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning hyror och avgifter	1 320	1 320
Clearing	0	5
Summa övriga skulder	1 320	1 325

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	32 754	33 563
Upplupna elkostnader	35 513	35 440
Upplupna värmekostnader	91 390	72 690
Upplupna kostnader för renhållning	6 107	8 381
Upplupna revisionsarvoden	18 750	17 169
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 044	478 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	722 410	724 475

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	66 540 000	66 540 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

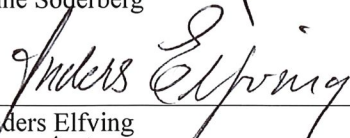
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

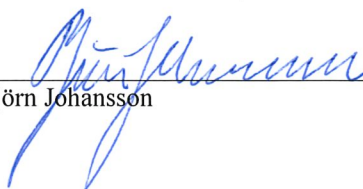
Styrelsens underskrifter

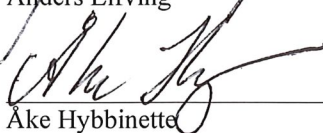
Göteborg 2022-03-30


Anne Söderberg


Chatarina Svensson

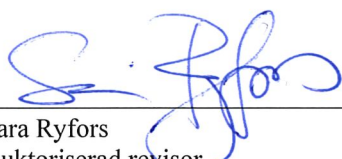

Anders Elfving


Björn Johansson


Åke Hybbinette

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Godhem, org. nr 769609-0336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Godhem 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Godhem för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

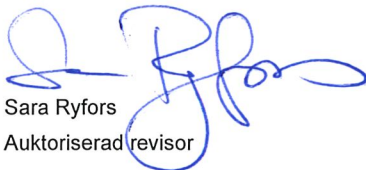
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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 2022-04-08

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

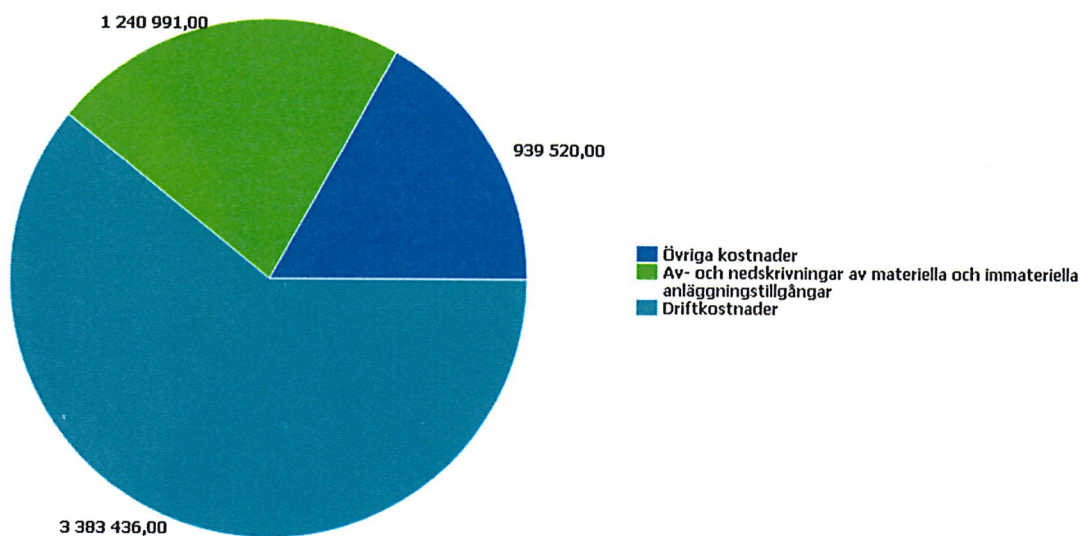
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 383 436	2 174 104
Övriga externa kostnader	208 358	194 353
Personalkostnader	138 826	74 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 240 991	1 237 789
Finansiella poster	592 336	922 682
Summa kostnader	5 563 947	4 603 822



BRF Godhem

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Godhem i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860