

# Årsredovisning 2021

BRF BIRKAGATAN 18

769614-1626



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BIRKAGATAN 18

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Kassaflödesanalys      | 11    |
| Noter                  | 12    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-03-27

Ekonomisk plan registrerades 2010-05-17

Föreningens stadgar registrerades 2018-11-19

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten BRF Birkagatan 18 på adressen Birkagatan 18 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 108 kvm.

Nybyggnadsår: 1946

Ombyggnadsår: 1993

Värdeår: 1993

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

**Bostadslägenheter  
upplåtna med  
bostadsrätt**

|              | <b>Antal</b> | <b>Total<br/>yta<br/>kvm</b> |
|--------------|--------------|------------------------------|
| 1 rok        | 4            | 148                          |
| 2 rok        | 8            | 388                          |
| 3 rok        | 6            | 511                          |
| <b>Summa</b> | <b>18</b>    | <b>1 047</b>                 |

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

|              | <b>Antal</b> | <b>Total<br/>yta<br/>kvm</b> | <b>Årshyra<br/>(kr)</b> |
|--------------|--------------|------------------------------|-------------------------|
| 2 rok        | 1            | 61                           | 84 038                  |
| <b>Summa</b> | <b>1</b>     | <b>61</b>                    | <b>84 038</b>           |

**Lokalerna i fastigheten:**

| <b>Verksamhet</b> | <b>Yta</b> | <b>Löptid</b> |
|-------------------|------------|---------------|
| Förråd            | ca 15 kvm  | Löpande       |
| Förråd            | ca 15 kvm  | Löpande       |

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Veronica Ekstrand   | Ordförande      |
| Linda Öwrin         | Styrelseledamot |
| Ann-Catrine Olander | Styrelseledamot |
| Sandra Thunström    | Styrelseledamot |
| Måns Östman         | Suppleant       |

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen

**SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

**REVISOR**

Extern Mikael Thorell Revisions AB Trirev

**UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

juni- Underhålls- och målningsarbete på fastighetens fasad. Tvätt av alla samtliga balkonger. Taktvätt  
augusti samt målningsarbeten på plåt detaljer på taket.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo

## EKONOMI

Nytt banklån på 400.000 kr exekverades i augusti 2021 i samband med underhålls-/målningsarbete av fastighetens fasad/tak, för att bibehålla fortsatt god likviditet i föreningen.

Hyran för föreningens hyresrätt höjdes med 2% från och med 2021-04-01. Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 2% från och med 2020-04-01 och har under året varit oförändrade.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                  | 833   | 828   | 816   | 812   |
| Resultat efter fin. poster, tkr       | -776  | -614  | -497  | -120  |
| Soliditet, %                          | 87    | 88    | 88    | 88    |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 707   | 703   | 693   | 699   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr       | 3 194 | 3 056 | 3 132 | 2 893 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr        | 19    | 13    | 14    | 20    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr     | 118   | 98    | 86    | 112   |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr    | 46    | 42    | 42    | 45    |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2020-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 24 381 571        | -                             | -                        | 24 381 571        |
| Upplåtelseavgifter    | 4 167 747         | -                             | -                        | 4 167 747         |
| Fond, yttre underhåll | 880 204           | -                             | -440 000                 | 440 204           |
| Balanserat resultat   | -3 284 752        | -614 135                      | 440 000                  | -3 458 887        |
| Årets resultat        | -614 135          | 614 135                       | -776 072                 | -776 072          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>25 530 635</b> | <b>0</b>                      | <b>-776 072</b>          | <b>24 754 563</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 458 887        |
| Årets resultat      | -776 072          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 234 959</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 135 107           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -440 204          |
| Balanseras i ny räkning              | -3 929 862        |
|                                      | <b>-4 234 959</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 833 255                    | 828 001                    |
| Rörelseintäkter                                   |     | 1 739                      | -15                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>834 994</b>             | <b>827 986</b>             |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 154 278                 | -950 708                   |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -89 102                    | -105 860                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -23 273                    | -24 969                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -307 625                   | -307 625                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 574 278</b>          | <b>-1 389 162</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-739 284</b>            | <b>-561 177</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -36 788                    | -52 958                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-36 788</b>             | <b>-52 958</b>             |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-776 072</b>            | <b>-614 135</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-776 072</b>            | <b>-614 135</b>            |



# Balansräkning

|   | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 27 857 685        | 28 165 310        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>27 857 685</b> | <b>28 165 310</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>27 857 685</b> | <b>28 165 310</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 11 576            | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 11  | 34 234            | 26 917            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 56 226            | 35 930            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>102 036</b>    | <b>62 847</b>     |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |     |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                      |     | 112 167           | 112 167           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |     | <b>112 167</b>    | <b>112 167</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 426 095           | 616 443           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>426 095</b>    | <b>616 443</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>640 298</b>    | <b>791 457</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>28 497 983</b> | <b>28 956 767</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 28 549 318        | 28 549 318        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 440 204           | 880 204           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>28 989 522</b> | <b>29 429 522</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 458 887        | -3 284 752        |
| Årets resultat                               |     | -776 072          | -614 135          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 234 959</b> | <b>-3 898 887</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>24 754 563</b> | <b>25 530 635</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 2 390 500         | 2 010 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 390 500</b>  | <b>2 010 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 1 128 618         | 1 188 618         |
| Leverantörsskulder                           |     | 46 411            | 57 821            |
| Skatteskulder                                |     | 55 832            | 54 274            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 3 239             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 118 820           | 114 919           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 352 920</b>  | <b>1 415 632</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>28 497 983</b> | <b>28 956 767</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>616 443</b>             | <b>1 063 120</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -776 072                   | -614 135                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 307 625                    | 307 625                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-468 447</b>            | <b>-306 510</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -39 189                    | -2 854                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -2 712                     | -57 314                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-510 348</b>            | <b>-366 678</b>            |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 320 000                    | -80 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>320 000</b>             | <b>-80 000</b>             |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>-190 348</b>            | <b>-446 678</b>            |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>426 095</b>             | <b>616 443</b>             |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Birkagatan 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Skatt på lokaler består av taxeringsvärdet för lokaler 2021 \* 1 %.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2021           | 2020           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 83 625         | 82 390         |
| Hysesintäkter, lokaler  | 8 400          | 0              |
| Årsavgifter, bostäder   | 739 980        | 736 344        |
| Återbetaln. all Framtid | 1 760          | 0              |
| Övriga intäkter         | 1 229          | 9 251          |
| <b>Summa</b>            | <b>834 994</b> | <b>827 986</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021           | 2020          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Besiktning och service   | 7 125          | 0             |
| Fastighetsskötsel        | 97 957         | 96 887        |
| Övrigt                   | 0              | 2 679         |
| <b>Summa</b>             | <b>105 082</b> | <b>99 566</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021           | 2020           |
|---------------------|----------------|----------------|
| El                  | 2 695          | 32 913         |
| Fasader             | 653 750        | 0              |
| Fönster             | 3 421          | 3 713          |
| Gård/markytor       | 0              | 440 000        |
| Tvättstuga          | 2 311          | 0              |
| VA                  | 438            | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>662 615</b> | <b>476 626</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021           | 2020           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 20 965         | 14 553         |
| Grovsopor, tidningar        | 0              | 8 684          |
| Sophämtning                 | 16 719         | 18 462         |
| Uppvärmning                 | 132 274        | 110 503        |
| Vatten                      | 51 116         | 47 562         |
| <b>Summa</b>                | <b>221 074</b> | <b>199 764</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021           | 2020           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 53 602         | 44 223         |
| Fastighetsförsäkringar        | 18 454         | 15 898         |
| Fastighetsskatt               | 28 201         | 27 631         |
| Tomträttsavgälder             | 65 250         | 87 000         |
| <b>Summa</b>                  | <b>165 507</b> | <b>174 752</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021          | 2020           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Bankkostnader                   | 2 481         | 3 411          |
| Förbrukningsmaterial            | 0             | 7 214          |
| Juridiska kostnader             | 9 703         | 8 539          |
| Kameral förvaltning             | 55 094        | 53 876         |
| Konsultkostnader                | 0             | 10 625         |
| Revisionsarvoden                | 19 244        | 19 719         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 2 580         | 2 476          |
| <b>Summa</b>                    | <b>89 102</b> | <b>105 860</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021          | 2020          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter         | 4 273         | 5 969         |
| Styrelsearvoden          | 19 000        | 19 000        |
| <b>Summa</b>             | <b>23 273</b> | <b>24 969</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 36 742        | 52 795        |
| Övriga räntekostnader                               | 46            | 163           |
| <b>Summa</b>  | <b>36 788</b> | <b>52 958</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                                    | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 30 762 484        | 30 762 484        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <b>30 762 484</b> | <b>30 762 484</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -2 597 174        | -2 289 549        |
| Årets avskrivning   | -307 625          | -307 625          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-2 904 799</b> | <b>-2 597 174</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b>27 857 685</b> | <b>28 165 310</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 14 248 000        | 14 248 000        |
| Taxeringsvärde mark   | 15 400 000        | 15 400 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>29 648 000</b> | <b>29 648 000</b> |
| <b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            |                   |                   |
| Fordringar hos leverantör                                   | 6 375             | 0                 |
| Skattekonto   | 27 859            | 26 917            |
| <b>Summa</b>  | <b>34 234</b>     | <b>26 917</b>     |
| <b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |                   |                   |
| Försäkringspremier  | 7 713             | 7 653             |
| Förvaltning   | 13 773            | 0                 |
| Tomträtt  | 21 750            | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 12 990            | 28 277            |
| <b>Summa</b>  | <b>56 226</b>     | <b>35 930</b>     |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2021-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2025-12-01          | 1,24 %                  | 2 010 500           | 2 010 500           |
| Stadshypotek                           | 2022-07-30          | 0,75 %                  | 1 108 618           | 1 188 618           |
| Stadshypotek                           | 2023-09-30          | 0,86 %                  | 400 000             |                     |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>3 519 118</b>    | <b>3 199 118</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 1 128 618           | 1 188 618           |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Förväntad skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen justerat för kommande amorteringar uppgår till en summa av 3 119 118 kr. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför aktuell förfalldag.

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 11 000         | 11 000         |
| El   | 4 001          | 1 790          |
| Fastighetskötsel                                     | 0              | 7 000          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 69 370         | 59 395         |
| Sociala avgifter                                     | 0              | 848            |
| Uppvärmning  | 19 722         | 15 800         |
| Utgiftsräntor  | 2 701          | 4 130          |
| Vatten   | 12 026         | 12 175         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 0              | 2 781          |
| <b>Summa</b>   | <b>118 820</b> | <b>114 919</b> |

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning       | 12 734        | 12 734        |
| <b>Summa</b>               | <b>12 734</b> | <b>12 734</b> |



## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

BRF Birkagatan 18 är efter två omfattande år av renovering och investeringar i fastigheten i fas enligt underhållsplan 2017-2026. År 2022 blir ett normalår med löpande underhåll av fastigheten.

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Veronica Ekstrand Karlsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Linda Marianne Öwrin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ann-Catrine Olander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sandra Thunström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 08:23

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 25.05.2022 17:49

DOCUMENT ID:

r1xDMg0jDq

ENVELOPE ID:

Hyvfe0iDq-r1xDMg0jDq

DOCUMENT NAME:

Brf Birkagatan 18, 769614-1626 - Signerad årsredovisning 2021.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. VERONICA EKSTRAND KARLSSON<br>veronica.ekstrand@mac.com | Signed<br>Authenticated | 25.05.2022 20:39<br>25.05.2022 20:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 03/11/1967)<br>IP: 188.150.107.74 |
| 2. SANDRA THUNSTRÖM<br>sandra_g78@hotmail.com              | Signed<br>Authenticated | 25.05.2022 22:15<br>25.05.2022 21:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 23/11/1978)<br>IP: 213.114.249.87 |
| 3. ANN-CATRINE OLANDER<br>ankigolf@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 26.05.2022 16:08<br>26.05.2022 16:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 07/02/1960)<br>IP: 188.151.37.222 |
| 4. Linda Marianne Öwrin<br>Linda.owrin@telia.com           | Signed<br>Authenticated | 26.05.2022 21:20<br>26.05.2022 21:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 18/08/1974)<br>IP: 78.78.201.195  |
| 5. MIKAEL THORELL<br>mikael@trirev.se                      | Signed<br>Authenticated | 30.05.2022 08:23<br>30.05.2022 08:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 04/09/1958)<br>IP: 95.203.87.100  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birkagatan 18, org.nr 769614-1626.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birkagatan 18 för år 2021.

Enligt min 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.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Alingsås  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)  
[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birkagatan 18 för år 2021 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonsredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 08:42

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 30.05.2022 08:41

DOCUMENT ID:

rkIG4PkzOc

ENVELOPE ID:


HJfEvkG\_c-rkIG4PkzOc

DOCUMENT NAME:

Rev ber Birkagatan 18 2021.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT        | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| MIKAEL THORELL   |  Signed | 30.05.2022 08:42 | eID    | Swedish BankID (DOB: 04/09/1958) |
| mikael@trirev.se | Authenticated  | 30.05.2022 08:41 | Low    | IP: 95.203.87.100                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed