



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla

769633-9345

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



rksGlvySh-r1hM8vJS2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungälv kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vikten 1 i Kungälv kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 137 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 260 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 285 m². Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser i garage. Av dessa p-platser är 17 förseda med ladduttag för elbilar och tre är MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum och fastighetsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmån av servitut avseende garageinfart, brandluckor, dräneringsledningar, stuprör och dagvattenledningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hårkonst 11 AB	Frisörsalong	ja	50	2025-02-01
Majed Khalayly	Frisörsalong/hårvård	ja	71	2026-05-01
Amarillo Butik AB	Butik med barnkläder	ja	80	2025-12-31
Cafe Rut och Rut AB	Cafe	ja	83	2025-05-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2021 erhållit 1 442 243 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Entreprenören garanterade hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanterades.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till sju åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det år slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften exklusive Triple Play och exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) med 4% från den 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning av avgiften exklusive Triple och exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) med 5% från och med den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för garage och lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk och Teknisk Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 2025 beräknas till 96 000 kronor per år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat tio nya ladduttag för elbilar. Leverantör har varit EBB El Bil Box AB.

Föreningen har även installerat kameraövervakning. Leverantör har varit COM7 AB.

Föreningen har beslutat att dra ner amorteringstakten till nivån enligt ekonomisk plan (444 000 kr).

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kronor (3 100 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningen har under 2022 ändrat amorteringsplan och amorterar numer enligt ekonomisk plan (444 000 kr).

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 510 835 000 kr.

Under året har 15 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

-Taggar till ytterdörrar för att få ett säkrare skalskydd.

-Inglasning av fler balkonger.

-Översyn av avtal för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 204 (216).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Johan Sangberg	Ledamot	Ordförande
Rickard Miranda Larsen	Ledamot	Kassör
Viktoria Pregmark	Ledamot	Sekreterare
Gunilla Johansson	Ledamot	
Sofia Svensson	Ledamot	
Lotta van den Hark	Suppleant	
Bertil Pekkari	Suppleant	
Johan Nielsen	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Svante Cras och Natalie Johansson som ledamöter ur styrelsen. Sofia Svensson och Ali Broa Hama avgick som suppleanter ur styrelsen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Rävisor AB

Ordinarie David Walman Huvudansvarig

Valberedning

Lennart Pihl

Sammankallande

Natalie Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2017.

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	7 861	7 576	7 463
Resultat efter finansiella poster	-12	211	98
Soliditet (%)	77,26	76,98	76,45
Årsavgift per m ² boarea, kr	686	661	661
Lån per m ² boarea, kr	12 215	12 431	12 766
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	11 851	12 060	12 385
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,85	0,88
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,59	22,85	23,34

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten men inklusive Triple Play.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 705 000	170 515 000	389 754	-163 953	211 078
Disposition av föregående års resultat:			334 075	-122 998	-211 078
Årets resultat					-11 577
Belopp vid årets utgång	218 705 000	170 515 000	723 829	-286 951	-11 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-286 951
Årets resultat	-11 577
Totalt	-298 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	334 075
Balanseras i ny räkning	-632 603
	-298 528

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 861 244	7 576 462
Övriga rörelseintäkter		0	23 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 861 244	7 599 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 997 563	-2 623 784
Övriga externa kostnader	4	-770 116	-777 744
Personalkostnader	5	-123 106	-128 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 855 895	-2 852 772
Summa rörelsekostnader		-6 746 680	-6 383 092
Rörelseresultat		1 114 564	1 216 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 960	1 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 101	-1 007 314
Summa finansiella poster		-1 126 141	-1 005 696
Resultat efter finansiella poster		-11 577	211 078
Resultat före skatt		-11 577	211 078
Årets resultat		-11 577	211 078

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	500 834 441	503 687 213
Installationer	7	90 559	0
Summa materiella anläggningstillgångar		500 925 000	503 687 213
Summa anläggningstillgångar		500 925 000	503 687 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		192 363	10 702
Övriga fordringar	8	2 946 409	2 124 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	214 431	208 399
Summa kortfristiga fordringar		3 353 203	2 343 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 513	133 013
Summa kassa och bank		76 513	133 013
Summa omsättningstillgångar		3 429 716	2 476 917
SUMMA TILLGÅNGAR		504 354 716	506 164 130

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		389 220 000	389 220 000
Fond för yttre underhåll		723 829	389 754
Summa bundet eget kapital		389 943 829	389 609 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-286 951	-163 953
Årets resultat		-11 577	211 078
Summa fritt eget kapital		-298 528	47 125
Summa eget kapital		389 645 301	389 656 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	51 863 500	88 792 000
Summa långfristiga skulder		51 863 500	88 792 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	61 251 500	26 323 000
Leverantörsskulder		259 235	226 738
Skatteskulder		190 570	84 840
Övriga skulder	11	57 869	27 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 086 741	1 052 792
Summa kortfristiga skulder		62 845 915	27 715 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 354 716	506 164 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 987 432	5 757 147
Årsavgifter IT, kommunikation & TV	361 680	361 680
Årsavgifter varmvatten	128 464	136 161
Hysesintäkter lokaler, moms	444 483	432 333
Hysesintäkter, förråd	66 467	58 000
Hyror garage och parkeringsplatser	788 013	734 933
Hysesintäkter gästgenhet	23 850	5 950
Avgifter andrahandsuthyrning	8 943	10 877
Debiterad fastighetsskatt	45 014	61 337
Övriga intäkter	6 898	18 044
	7 861 244	7 576 462

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	653 222	793 748
El	272 301	259 876
Vatten	500 257	415 935
Avfallshantering	370 624	336 209
Fastighetsförsäkringar	76 108	48 735
Digitala tjänster	377 349	358 874
Beräknad fastighetsskatt	105 730	83 173
Underhåll och reparation	193 464	52 267
Fastighetsskötsel	319 387	257 906
Bevakningskostnader	21 768	17 060
Besiktningkostnader	107 353	0
Öresavrundning	0	1
	2 997 563	2 623 784

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	172 734	178 541
Teknisk förvaltning	363 565	380 586
Revisionsarvoden	17 383	17 365
Serviceavtal	88 672	97 691
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	91 275	57 960
Konsultarvoden	3 722	16 023
Medlems- och föreningsavgifter	8 750	8 670
Bankkostnader	4 994	5 055
Övriga förvaltningskostnader	19 021	15 853
	770 116	777 744

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	99 000	98 000
Sociala kostnader	24 106	30 792
	123 106	128 792

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509 392 757	509 392 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 392 757	509 392 757
Ingående avskrivningar	-5 705 544	-2 852 772
Årets avskrivningar	-2 852 772	-2 852 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 558 316	-5 705 544
Utgående redovisat värde	500 834 441	503 687 213
Bokfört värde byggnader	332 330 866	335 183 638
Bokfört värde mark	168 503 575	168 503 575
	500 834 441	503 687 213

Not 7 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	93 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 682	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 123	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 123	0
Utgående redovisat värde	90 559	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	2 767 802	2 124 803
Skattekonto	84 926	0
Övriga kortfristiga fordringar	93 681	0
	2 946 409	2 124 803

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	102 564	83 033
Bevakningskostnader	2 334	2 902
Medlems- o föreningsavgifter	8 890	8 750
Digitala tjänster	61 586	61 947
Serviceavtal	19 434	8 489
Upplupne intäkt varmvatten	19 123	43 278
Övriga upplupna intäkter	500	0
	214 431	208 399

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	0,87	2022-06-30	0	24 323 000
Stadshypotek*	0,50	2023-06-30	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek*	0,90	2023-06-30	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek*	3,20	2023-06-30	12 161 500	0
Stadshypotek	0,90	2024-06-30	40 146 000	42 146 000
Stadshypotek	3,31	2026-06-30	12 161 500	0
Avgår kortfristig del			-61 251 500	-26 323 000
			51 863 500	88 792 000

*Redovisningsdirektiv från 2019 gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån med villkorsändring 2023-06-30 om sammanlagt 60 807 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del;	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amorteringar	444 000	2 000 000
Nästa års omförhandlade lån	60 807 500	24 323 000
Summa kortfristig del	61 251 500	26 323 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	57 386	27 881
Avräkning ekonomisk förvaltning	483	0
	57 869	27 881

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	828 206	733 177
Uppvärmning	95 470	103 211
Fastighetsel	26 019	21 651
Renhållning	9 236	10 596
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	65 710	65 710
Revisionsarvode	25 000	25 000
Fastighetsskötsel	29 992	3 424
Bankavgifter	1 497	859
Vatten och avlopp	0	89 000
Övriga kostnader	5 612	164
	1 086 742	1 052 792

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	121 365 000	121 365 000
	121 365 000	121 365 000

Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla

Kungälv den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Sangberg
Ordförande

Rickard Miranda Larsen
Ledamot

Viktoria Pregmark
Ledamot

Gunilla Johansson
Ledamot

Sofia Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB

David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 20:12

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 15.05.2023 09:58

DOCUMENT ID:

r1hM8vJS2

ENVELOPE ID:

rksGlvySh-r1hM8vJS2

DOCUMENT NAME:

Brf Borggården i Kongahälla Årsredovisning 2022.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Sangberg johan.sangberg@js-konstsmide.se	Signed Authenticated	15.05.2023 11:07 15.05.2023 10:27	Email Low	IP: 78.72.117.76 IP: 78.72.117.76
2. RICKARD MIRANDA LARSEN rickard.larsen@live.se	Signed Authenticated	15.05.2023 14:01 15.05.2023 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/10) IP: 62.20.62.215
3. VIKTORIA PREGMARK viktor.pregmark@live.se	Signed Authenticated	15.05.2023 14:09 15.05.2023 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/05) IP: 94.234.97.167
4. GUNILLA JOHANSSON gujo.kde@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 18:01 15.05.2023 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/27) IP: 81.234.42.60
5. SOFIA SVENSSON EIDSHEIM sofia.se210@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 19:56 15.05.2023 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/20) IP: 90.235.70.169
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	15.05.2023 20:12 15.05.2023 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63

* 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