
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Drejaren i Göteborg
Org nr: 769621-6725



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	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drejaren 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 569 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 76 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Kvillegatan 27-37 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bygghetsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB gällande fram till 2024-06-30.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
29	16	10	25	80

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	42*

*Enligt ekonomisk plan 45 men har byggt om 3 platser till ett säkert förråd för MC och el-cyklar etc.

Total tomtarea 2 566 m²

Total bostadsarea 5 415 m²

Total lokalarea 1 503 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 76m²

Årets taxeringsvärde	146 530 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	146 530 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Medi's Ladies AB	76	2022-01-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
KONE AB	Hissar
Telia Sonera AB	Kabel-TV, bredband

Föreningen är medlem i Porslinsfabrikens samfällighetsförening som bildades 2012-04-30, verksamheten avser förvaltning av gemensamt garage, sopsug, innergård samt bullerskärmar. Dessutom fördelar samfälligheten ut kostnaderna för vatten.

Porslinsfabrikens samfällighetsförening	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	Fördelning enlig förbr
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	Fördelning enlig förbr
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	Fördelning enlig förbr
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	

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 132 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 161 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 505 tkr (128 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 741 tkr (136 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lite högre än den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Runeman	Ordförande	2021
Birgitta Skatt	Sekreterare	2021
Gudrun Emilsdottir	Vice ordförande	2021
Gustav Hagman	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Young	Suppleant	2021
Victor Dahllöf	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Göteborg Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bengt Eriksson	2021	
Dan Inge Andersson (Sammankallande)	2021	
Niklas Aronsson	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Information om kapitalavgift och andelstal 2.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan vid lägenheternas upplåtelse gavs möjligheten att betala olika upplåtelseavgifter på 200 000kr respektive 400 000kr. Uttaget av upplåtelseavgifter minskade årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgiften utöver insatsen, detta då upplåtelseavgifterna minskade föreningens belåning och därmed föreningens räntekostnader. För att möjliggöra att de minskade räntekostnaderna i föreningen endast kommer tillgodo de som betalar upplåtelseavgiften, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal. Har medlem betalat in 400 000kr i upplåtelseavgift så är andelstal 2 lika med 0%. Den som betalade in 200 000kr fick andelstal 0,8850%. Den som inte betalade någon upplåtelseavgift fick andelstal 1,7699%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 063	4 067	4 041	3 977	3 776
Resultat efter finansiella poster	238	-15	-51	-211	-246
Soliditet %	78	77	77	76	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	654	646	632	588
Ränta, kr/m ²	65	89	93	94	116
Lån, kr/m ²	6 010	6 210	6 410	6 553	6 722
Skuldkvot %	10,11	10,38	11,00	11,00	12,00

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 221 000	9 400 000	3 050 136	-3 475 789	-15 018
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 018	15 018
Reservering underhållsfond			741 000	-741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					238 387
Vid årets slut	140 221 000	9 400 000	3 791 136	-4 231 807	238 387

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 490 807
Årets resultat	238 387
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-741 000
Summa	-3 993 420

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 993 420**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 062 691	4 067 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 189	69 391
Summa rörelseintäkter		4 112 880	4 136 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 694 424	-1 837 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 228	-399 996
Personalkostnader	Not 6	-103 507	-103 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 737	-1 330 737
Summa rörelsekostnader		-3 522 896	-3 671 489
Rörelseresultat		589 984	465 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		640	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 237	-480 897
Summa finansiella poster		-351 597	-480 272
Resultat efter finansiella poster		238 387	-15 018
Årets resultat		238 387	-15 018

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	190 089 748	191 391 749
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	107 421	136 158
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 197 169	191 527 906
Summa anläggningstillgångar		190 197 169	191 527 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 500	650
Övriga fordringar	Not 11	26 497	6 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 560	135 612
Summa kortfristiga fordringar		146 557	142 452
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 526 228	1 212 176
Summa kassa och bank		1 526 228	1 212 176
Summa omsättningstillgångar		1 672 784	1 354 628
Summa tillgångar		191 869 953	192 882 534

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 621 000	149 621 000
Fond för yttre underhåll		3 791 136	3 050 136
Summa bundet eget kapital		153 412 136	152 671 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 231 807	-3 475 789
Årets resultat		238 387	-15 018
Summa fritt eget kapital		-3 993 420	-3 490 807
Summa eget kapital		149 418 716	149 180 329
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	34 928 942	34 316 305
Summa långfristiga skulder		34 928 942	34 316 305
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 650 000	8 636 559
Leverantörsskulder		67 856	84 104
Skatteskulder	Not 14	65 328	42 321
Övriga skulder	Not 15	22 292	6 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	716 820	616 088
Summa kortfristiga skulder		7 522 295	9 385 900
Summa eget kapital och skulder		191 869 953	192 882 534

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. Räkna 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
Inventarier	Linjär	10-20

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	2 791 650	2 750 604
Kapitalavgift, andelstal 2	311 374	339 728
Hyllor, lokaler	113 976	113 664
Hyllor, garage	486 900	486 000
Hyllor, p-platser	0	1 750
Hyllor- och avgiftsbortfall, garage	-34 722	-44 681
Rabatter	0	-14 424
Vattenavgifter	191 627	216 257
Elavgifter	200 170	216 733
Debiterad fastighetsskatt-	1 716	1 716
Summa nettoomsättning	4 062 691	4 067 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	350	0
Pant och överlåtelseintäkter	18 049	14 831
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Övriga rörelseintäkter	31 800	54 384
Summa övriga rörelseintäkter	50 189	69 391

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-174 132
Reparationer	-132 467	-186 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 300	-35 300
Samfällighetsavgifter	-437 830	-415 040
Försäkringspremier	-62 759	-56 035
Kabel- och digital-TV	-273 398	-230 176
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 423
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal	-63 121	-61 155
Övriga utgifter, köpta tjänster	-90 180	-79 980
Förbrukningsinventarier	-11 254	-7 234
Vatten	-73 503	-106 500
Fastighetsel	-298 435	-317 962
Uppvärmning	-201 500	-152 485
Sophantering och återvinning	-1	-1 004
Förvaltningsarvode drift	-14 677	-9 023
Summa driftskostnader	-1 694 424	-1 837 152

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-332 243	-330 846
IT-kostnader	-2 690	-3 050
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 125	-5 718
Kreditupplysningar	-340	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 795	-18 187
Kontorsmateriel	-4 053	-2 423
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-58
Serviceavgifter	-5 608	-1 402
Bankkostnader	-2 750	-2 856
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 056
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-394 228	-399 996

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 998	-3 998
Sociala kostnader	-19 509	-19 605
Summa personalkostnader	-103 507	-103 603

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 870	-9 870
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 736	-28 736
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 330 737	-1 330 737

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	155 055 713	155 055 713
Standardförbättring	197 400	
Mark	45 300 000	45 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 553 113	200 355 713

	2021-12-31	2020-12-31
Årets anskaffning		
Standardförbättring, byggnation av cykelförråd	0	197 400
Summa anskaffningsvärde vid årets början	0	197 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 553 113	200 553 113

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 151 495	-7 859 364
Standardförbättring ombyggnad	-9 870	0
	-9 161 365	-7 859 364

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Standardförbättring ombyggnad	-9 870	-9 870
	-1 302 001	-1 302 001

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 443 626	-9 161 365
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	190 089 747	191 391 748
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	144 612 087	145 904 218
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	143 000 000	143 000 000
Lokaler	3 530 000	3 530 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	146 530 000	146 530 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 378 000</i>	<i>98 378 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 152 000</i>	<i>48 152 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	287 363	287 363
	287 363	287 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 363	287 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-151 206	-122 469
	-151 206	-122 469
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 737	-28 737
	-28 737	-28 737
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-179 942	-151 206
	-179 942	-151 206
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-179 942	-151 206
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 421	136 158
Varav		
Installationer	107 421	136 158

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	137 500
Årets pågående ombyggnad (nytt förråd klart 2020)	0	59 900
Omklassificering till byggnad	0	-197 400
Vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	26 497	6 190
Summa övriga fordringar	26 497	6 190

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 419	24 373
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 061	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 181
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 080	92 058
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 560	135 612

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	41 578 942	42 952 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 650 000	-8 636 559
Långfristig skuld vid årets slut	34 928 942	34 316 305

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-12-22	8 396 686,00	-7 372 764,00	1 023 922,00	0,00
NORDEA***	0,73%	2022-10-19	6 500 000,00	0,00	100 000,00	6 400 000,00
NORDEA	0,47%	2023-12-14	6 075 294,00	0,00	100 000,00	5 975 294,00
NORDEA	0,81%	2024-12-18	0,00	7 372 764,00	0,00	7 372 764,00
STADSHYPOTEK**	0,75%	2028-12-30	21 980 884,00	0,00	150 000,00	21 830 884,00
Summa			42 952 864,00	0,00	1 373 922,00	41 578 942,00

*Senast kända räntesatser

**Lån till avseende för andelstal 2

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 400 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Det som kvarstår av skulden blir 40 578 942kr

Not 14 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	65 328	42 321
Summa skatteskulder	65 328	42 321

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	22 172	6 393
Skuld för moms	0	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	315
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	22 292	6 828

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	8 379	28 944
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	694	62 175
Upplupna elkostnader	41 345	40 779
Upplupna vattenavgifter	53 250	26 625
Upplupna värmekostnader	29 784	15 113
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 145	100 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 380	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 843	334 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	716 820	616 088

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	59 557 000	51 157 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

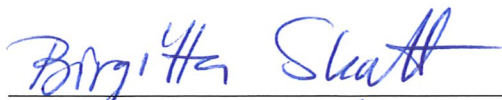
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-03-27

Ort och datum



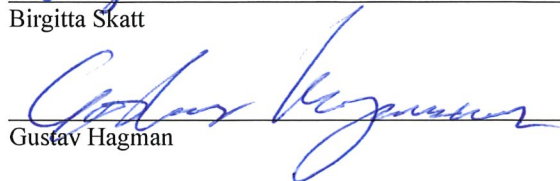
Bo Runeman



Birgitta Skatt



Gudrun Emilsdottir



Gustav Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4 2022

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drejaren, org. nr 769621-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drejaren 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säke- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 identifie- rat.



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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 1/4 2022

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

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.

Årsavgift

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 offentlighetsregler 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.

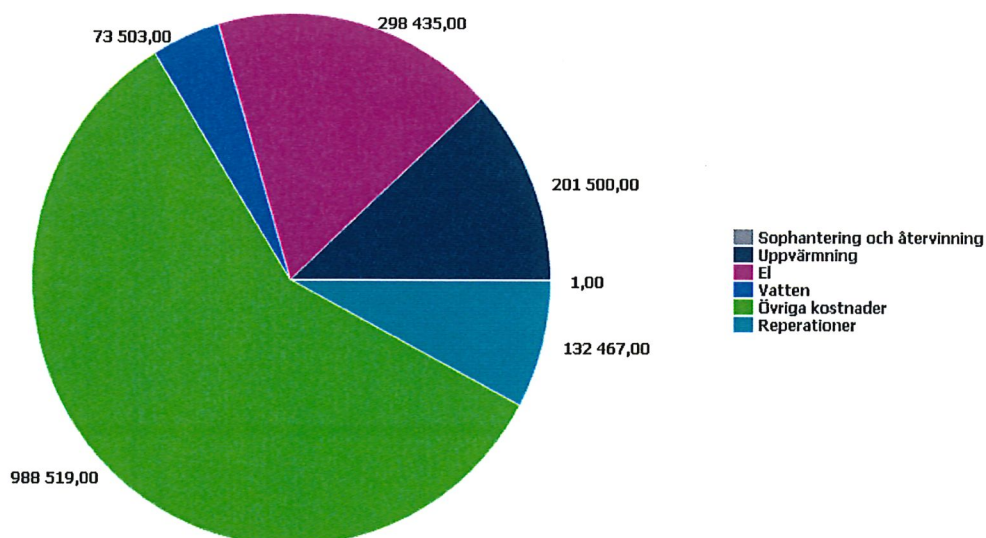
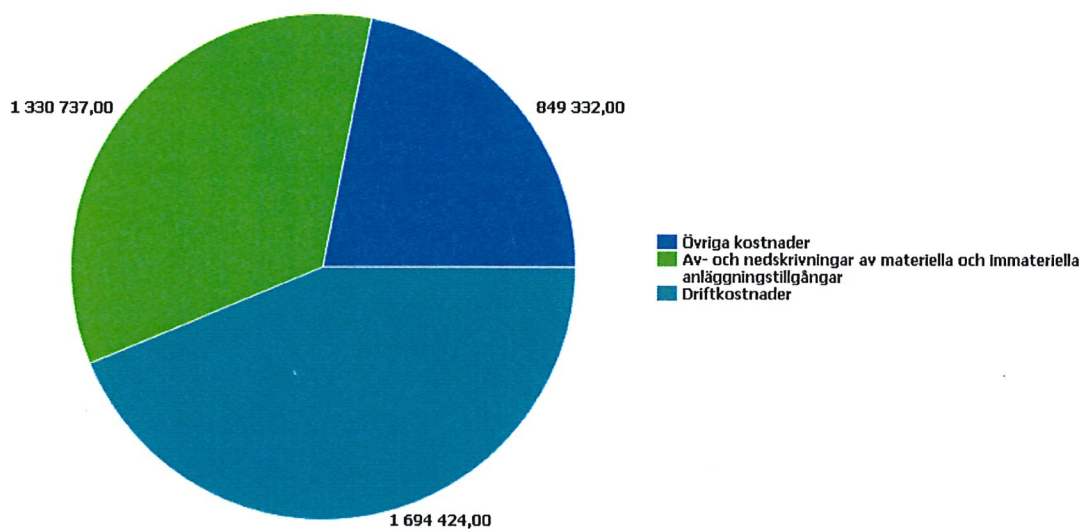
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	1 694 424	1 837 152
Övriga externa kostnader	394 228	399 996
Personalkostnader	103 507	103 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 330 737	1 330 737
Finansiella poster	351 597	480 268
Summa kostnader	3 874 493	4 151 756



Händelser i Brf Drejaren under 2021, och blickar framåt

Styrelsen har haft nio protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma hölls på gården den 15 juni 2021. Närvarande 9 medlemmar och med 22 poströster representerande detta 30 lägenheter.

Coronatider

Också detta år hölls stämman utomhus, efter uppmaning till medlemmarna att utnyttja poströstande.

Styrelsearbetet har blivit något hämmat och ordinarie möten har under första halvåret bara krävt fysisk närvaro av de tre ordinarie ledamöterna. Efter sommaren genomfördes fysiska möten med 4 ledamöter och två suppleanter (nuvarande sammansättning).

Brandvarnare

Alla lägenheter har fått nya varnare med 10-årsbatterier.

Förnyelse av avtal

Teliaavtal: uppgraderat bredband till 250 mbit/s, nya routrar och TV-boxar. TV-paket lagom inkl tvilling.

KONE hissar uppgraderat till KONE Care serviceavtal.

Fast elprisavtal med Göteborg Energi tecknades 2021-02-01 till 2024- 01-31.

Planerat underhåll/aktivitet kommande fem åren

Inget större underhållsarbete är planerat före 2025. Däremot görs under 2022 ett byte av passagesystem (porttelefoner och elektroniska taggar), eftersom tillverkningen av reservdelar upphör.

Ekonomi

Vår strategi är att hålla en långsiktigt stabil ekonomi. Liksom de senaste åren gjordes en extra amortering med en miljon kr vid omläggning av lån i december. Vi har inga lån med rörlig ränta, och det senaste lånet bands på tre år till 0,81%.

Årsavgiften höjdes med 2%. Samma höjning görs januari 2022. Då höjs också garagehyran till 950 kr/mån.

Avgifterna för el och kall- och varmvatten som debiteras efter lägenheternas förbrukning kommer att justeras upp under 2022.

Porslinsfabrikens Samfällighet

Ny garageport installerad (efter 800 000 öppningar)

Ny avledning av luft (lukt) från soprum. Innebär att ingen illalukt längre sprids ut till Kvillegatan och lägenheterna nära utsläppet kan njuta av öppna friskluftsventiler.

Transportrör av sopor till vakuumanslutning har bytts ut efter korrosion. Gick på garanti.

Nya ersättningsplantor till gården (bl a 290 st Lavendel).

Cykelrensning: alla omärkta cyklar har rensats bort.

Laddstationer elbilar

Samfälligheten utreder laddmöjligheter för fyra föreningar i det gemensamma garaget.

BRF Drejaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Drejaren 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