



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjalmar nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjalmar nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mikaela Johansson	Ordförande
Elis Fredriksen	Ledamot
Ted Johansson	Ledamot
Helena Ladan	Ledamot
Dustin Said	Ledamot
Cecilia Bull	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Maria Andersson
David Jensen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 47:4	1992	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 47:5	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

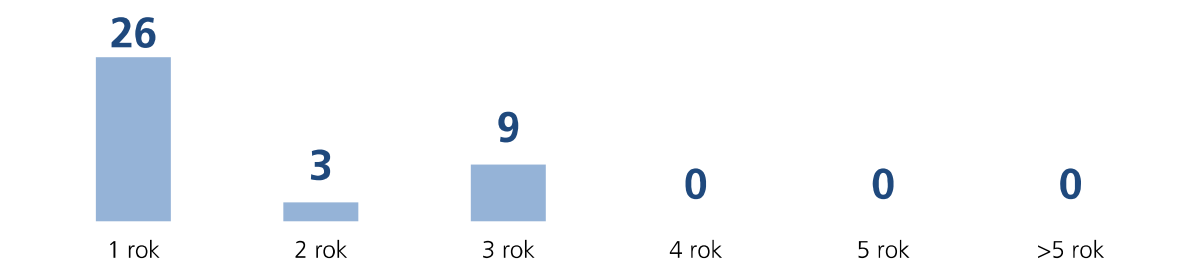
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m², varav 1 747 m² utgör boyta och 434 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tvätteri	89 m ²	3 år
Ateljéverksamhet	110 m ²	3 år
Utbildningslokal	30 m ²	1 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Renoverad 2007, Duschrum renoverat 2012
Föreningslokal	
Verkstad	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt låssystem	2021	Omläggning allmänna cylindrar i befintligt låssystem
Nytt portlåssystem	2021	
Ommålning källarfönster innergård	2021	
Ommålning husgrund innergård	2021	
Ommålning entréer utomhus	2021	
Relining av bottenplatta	2020	
Laga putsfasad ut mot gatan	2020	Laga och snygga till skador i putsen
Renovering källargolv i ateljé med anslutande trapphuskällare	2019	Plastmatta borttagen, slipning till betongrent samt asbest sanerad
Ny elcentral till ateljé installerad	2019	
Spolning och rengöring av dagvattenbrunnar	2018 - 2019	
Rensning av hängrännor	2018	
OVK	2018 - 2019	Besiktning hösten 2018, åtgärder utförda och godkänd OVK sommar 2019
Stamspolning	2018 - 2019	
Byte av service ledning	2018	Byte av vattenledning mellan fastighet och kommunens mark
Funktionsbesiktning av el	2018	allmänna utrymmen
Byte av brandvarnare/installation av brandsläckare	2018	
Lagning av tak i ateljén	2018	
Renovering av trapphus	2018 - 2019	
El sanering Hobbyrum och Ateljén	2017	
Belysning i vinden	2017	
Fönster mot gata	2017	Skrapning och målning ink justering
Målning av fönster utvändigt mot gatan samt byte av dåliga fönster	2017	
Ommålning och lagning av putsfasad	2014	
Injustering och kartläggning av fjärrvärme	2014 - 2015	Byte av ventiler och kärl med tillhörande asbestsanering
Byte av 6 fönster i källarlokal	2014	Ateljén
Byte av torkskåp	2013	
Ommålning av träfasad	2010	
Relining av stammar	2010	
Ommålning av putsfasad	2010	
Elstambyte	2006	Elsanering gemensamhetslokaler
El- armaturer	2006	Armaturer bytt i uppgångar och ovanför portar. Lågenergilampor används i dessa
Montering säkerhetsdörrar vindar samt källare	2004	
Montering säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	2002	Relining av stammar utförd feb 2010
Omputsning av fasad	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning innertak Ateljé	2022	
Byte av torktumlare	2022	
Sanering skadedjur källare	2022	
Installation utomhusbelysning	2022	
Fönster mot innergård	2023	
Byte av armaturer trapphus med rörelsesensorer	2023	
Föreningslokal	2023	Renovera och fräscha upp
Hobbyrum	2023	Renovera och rusta upp
Laga putsfasad innergård	2023	Laga och snygga till skador i putsen
Byte av portar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/Telenor
Internet uppkopplingstyp	Fiber 250/250Mb
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB (uppsagt med avslut 2023)
EL	Stockholms elbolag
Städning/Skottning	Göteborgs stad Park- och naturförvaltningen
Städning	Bo & Son
Service företag	Göteborgs Service partner
Skottning och halkbekämpning innergård	Göteborgs Service partner

Föreningens ekonomi

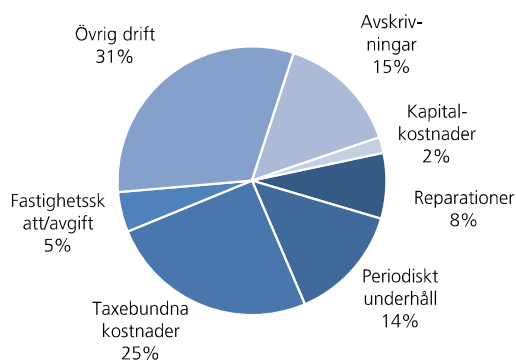
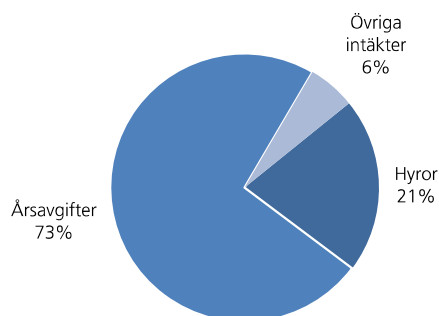
- Avtalsjustering för två av föreningens hyreslokaler.
- Årsavgifterna planeras höjas med 2% med start 2022-03-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-03-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 000 909	679 439
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 442 148	1 411 773
Finansiella intäkter	195	14
Minskning kortfristiga fordringar	2 048	0
Ökning av långfristiga skulder	0	691 152
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 989
	1 444 391	2 134 928
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 244 353	940 439
Finansiella kostnader	28 242	27 766
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	844 375
Ökning av kortfristiga fordringar	0	878
Minskning av långfristiga skulder	59 880	0
Minskning av kortfristiga skulder	21 736	0
	1 354 211	1 813 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 091 089	1 000 909
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 179	321 471

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av portlåsssystem.
- Byte av låssystem.
- Ny belysning i den gemensamma tvättstugan.
- Placerat om ett av föreningens lån.
- Ommålning fasadgrund samt entréer.
- Ommålning källarfönster innergård.
- Uppdaterat diverse serviceavtal.
- Avtalsjustering för två av föreningens hyreslokaler.
- Anlitat ett serviceföretag för hjälp av inre och yttre fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	645	632	632
Hyrer/m ² hyresrättsyta	558	493	474	468
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 740	1 776	1 354	1 386
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	95	75	78	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	13	13	22
Soliditet (%)	65	65	70	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	261	-24	-51
Nettoomsättning (tkr)	1 435	1 404	1 375	1 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 747 m² bostäder och 434 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 472 513	0	0	1 472 513
Upplåtelseavgifter	4 352 416	0	0	4 352 416
Fond för yttre underhåll	1 339 309	257 900	-70 186	1 151 595
S:a bundet eget kapital	7 164 238	257 900	-70 186	6 976 524
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 314 979	-257 900	331 296	-1 388 375
Årets resultat	-51 603	-51 603	-261 110	261 110
S:a ansamlad förlust	-1 366 582	-309 503	70 186	-1 127 265
S:a eget kapital	5 797 656	-51 603	0	5 849 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 057 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 900
summa balanserat resultat	-1 366 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

231 003
-1 135 579

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 435 337	1 404 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 811	7 507
Summa rörelseintäkter		1 442 148	1 411 773

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 061 798	-777 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 873	-84 160
Personalkostnader	Not 6	-77 683	-78 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 351	-182 473
Summa rörelsekostnader		-1 465 704	-1 122 912

RÖRELSERESULTAT

-23 556 **288 862**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 242	-27 766
Summa finansiella poster		-28 046	-27 752

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-51 603 **261 110**

ÅRETS RESULTAT

-51 603 **261 110**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	7 777 121	7 993 795
Maskiner	Not 9	0	4 677
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 777 121	7 998 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 779 921	8 001 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 092 786	1 005 154
Summa kortfristiga fordringar		1 092 786	1 005 154
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		874	374
Summa kassa och bank		874	374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 093 660	1 005 528
SUMMA TILLGÅNGAR		8 873 581	9 006 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 824 929	5 824 929
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 339 309	1 151 595
Summa bundet eget kapital		7 164 238	6 976 524
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 314 979	-1 388 375
Årets resultat		-51 603	261 110
Summa ansamlad förlust		-1 366 582	-1 127 265
SUMMA EGET KAPITAL		5 797 656	5 849 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 788 201	2 109 601
Summa långfristiga skulder		2 788 201	2 109 601
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	59 880	798 360
Leverantörsskulder		83 980	97 947
Skatteskulder		2 876	1 736
Övriga skulder		4 004	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	136 984	144 724
Summa kortfristiga skulder		287 724	1 047 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 873 581	9 006 800

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20-30 år	20-30 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 056 010	1 055 794
Hyror bostäder	93 581	73 964
Hyror lokaler	209 964	194 242
Bredbandsintäkter	66 780	66 590
Avgift andrahandsuthyrning	8 938	13 639
Öresutjämning	64	38
	1 435 337	1 404 266

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	6 811	6 967
Övriga intäkter	0	540
	6 811	7 507

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	51 936	55 756
	Gård	22 925	480
	Serviceavtal	8 985	5 459
	Förbrukningsmateriel	6 541	9 913
		90 387	71 608
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 662	0
	Vind	0	4 800
	Entré/trapphus	0	16 912
	Lås	6 778	1 658
	VVS	35 620	1 694
	Ventilation	0	9 125
	Elinstallationer	19 833	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	568	0
	Mark/gård/utemiljö	8 768	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 125	10 188
	Vattenskada	0	2 978
		95 354	47 355
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 159
	Källare	0	13 000
	Entré/trapphus	21 900	42 000
	Lås	109 478	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	99 625	0
	Fasad	0	2 027
		231 003	70 186
	Taxebundna kostnader		
	El	21 843	27 350
	Värme	208 285	163 876
	Vatten	91 156	79 759
	Sophämtning/renhållning	55 317	52 584
		376 601	323 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 809	68 538
	Kabel-TV	56 419	55 456
	Bredband	70 753	70 385
		196 981	194 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 472	70 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 061 798	777 429

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 376	1 225
	Tele- och datakommunikation	732	734
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Hysesförluster	0	18
	Revisionsarvode extern revisor	13 938	14 444
	Föreningskostnader	1 150	483
	Fritids- och trivselkostnader	2 554	850
	Förvaltningsarvode	57 356	56 132
	Administration	5 432	3 753
	Korttidsinventarier	7 293	0
	Föreningsavgifter	5 959	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		104 873	84 160

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	17 683	18 850
		77 683	78 850

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	55 118	55 118
	Förbättringar	161 555	119 337
	Maskiner	4 677	8 018
		221 351	182 473

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 232 080	11 387 705
	Nyanskaffningar	0	844 375
	Utgående anskaffningsvärde	12 232 080	12 232 080
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 238 285	-4 063 830
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 674	-174 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 454 959	-4 238 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 777 121	7 993 795
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 659 477	1 659 477
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 372 000	17 372 000
	Taxeringsvärde mark	16 431 000	16 431 000
		33 803 000	33 803 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	1 603 000	1 603 000
		33 803 000	33 803 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 172	97 172
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	97 172	97 172
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 495	-84 477
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 677	-8 018
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 172	-92 495
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 677

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 494	164 494
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 494	164 494
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 494	-164 494
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-164 494	-164 494
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 571	3 740
	Klientmedel hos SBC	441 027	1 000 535
	Fordringar kreditfakturer	0	879
	Räntekonto hos SBC	649 188	0
		1 092 786	1 005 154

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 151 595	1 156 817
	Reservering enligt stadgar	257 900	257 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 186	-263 122
	Vid årets slut	1 339 309	1 151 595

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,110 %	1 106 845	1 148 225	2025-10-28
SEB	0,670 %	738 750	746 250	2023-11-28
SEB	0,980 %	1 002 486	1 013 486	2025-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 848 081	2 907 961	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 880	-798 360	
		2 788 201	2 109 601	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 548 681 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 551 000	6 677 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	18 000	18 000
Sociala avgifter	5 655	5 655
Ränta	2 405	2 498
Avgifter och hyror	110 924	118 571
	136 984	144 724

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Planerade underhåll med byte av torktumlare i den gemensamma tvättstugan.
- Installation av ny utomhusbelysning.
- Uppfräschning av befintligt staket på innergården.
- Sanering av skadedjur i källaren.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Mikaela Johansson
Ordförande

Elis Fredriksen
Ledamot

Ted Johansson
Ledamot

Helena Ladan
Ledamot

Dustin Said
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hjalmar nr 1
Org.nr. 716445-0350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjalmar nr 1 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hjalmar nr 1 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se