

Årsredovisning 2023

Brf Björcken Kålltorp 36

769634-8213



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björcken Kålltorp 36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1934

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 958 kvm. Byggnadernas totalyta är 903 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madelene Pedersen	Ordförande
Hampus David Enar Brynvall	Styrelseledamot
Karl Håkan Ahlgren	Styrelseledamot
Matteus Andersson	Styrelseledamot
Viktor Stensson	Styrelseledamot

Valberedning

Jeremy Pradenas
Rebecka Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Daniel Hansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fasad och takrenovering samt bygge av terrasser blev färdigställt under året.

Dränering utfördes och samtidigt lagades sprickor i grunden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 24%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 088	943	917	893
Resultat efter fin. poster	-1 286	-550	-391	-353
Soliditet (%)	52	53	53	52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 011	823	782	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,5	60,6	59,7	57,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 275	14 485	14 695	16 161
Skuldsättning per kvm	11 066	10 584	10 738	11 543
Sparande per kvm	237	41	205	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	141	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	96	52	-	-
Energikostnad per kvm	290	227	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	1,91	1,29	1,46
Räntekänslighet	14,12	17,60	18,78	19,91

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Föreningens negativa resultat beror på större investeringar under året samt löpande avskrivningar på fastigheten

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 727	-	-	20 727
Fond, yttre underhåll	1 124	-	36	1 160
Direkt kapitaltillskott	654	-	249	903
Balanserat resultat	-2 931	-550	-36	-3 517
Årets resultat	-550	550	-1 286	-1 286
Eget kapital	19 024	0	-1 037	17 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 517
Årets resultat	-1 286
Totalt	-4 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	36
Att från yttre fond i anspråk ta	-212
Balanseras i ny räkning	-4 627
	-4 803

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HB
MP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 088	943
Övriga rörelseintäkter	3	9	7
Summa rörelseintäkter		1 097	950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-648	-672
Övriga externa kostnader	9	-52	-46
Personalkostnader	10	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 288	-589
Summa rörelsekostnader		-1 989	-1 307
RÖRELSERESULTAT		-892	-357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399	-195
Summa finansiella poster		-394	-193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 286	-550
ÅRETS RESULTAT		-1 286	-550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	34 143	33 086
Pågående projekt		0	1 806
Summa materiella anläggningstillgångar		34 143	34 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 143	34 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	65
Summa kortfristiga fordringar		45	87
Kassa och bank			
Kassa och bank		352	985
Summa kassa och bank		352	985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		396	1 072
SUMMA TILLGÅNGAR		34 539	35 964

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "HB", "AA", and "UP".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 630	21 381
Fond för yttre underhåll		1 160	1 124
Summa bundet eget kapital		22 789	22 505
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 517	-2 931
Årets resultat		-1 286	-550
Summa ansamlad förlust		-4 803	-3 481
SUMMA EGET KAPITAL		17 987	19 024
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 992	10 139
Leverantörsskulder		25	330
Skatteskulder		47	43
Övriga kortfristiga skulder		6 265	6 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	224	173
Summa kortfristiga skulder		16 553	16 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 539	35 964

HB
HA
ALP

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	985	1 660
Resultat efter finansiella poster	-1 286	-550
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	411	589
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-875	39
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42	-682
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-240	301
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 072	-342
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	338	-1 654
Kassaflöde från investeringar	338	-1 654
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	249	1 467
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-147	-147
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	102	1 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-633	-676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	352	985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcken Kålltorp 36 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och kabel-tv.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 10 %
---------	----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	659	527
Hysesintäkter, bostäder	320	312
Hysesintäkter, p-platser	45	37
Kabel-TV/Bredband	66	66
Intäktssreduktion	-3	0
Övriga intäkter	1	-1
Summa	1 088	943

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	9	0
Övriga intäkter	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	7
Summa	9	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	65	56
Besiktning och service	1	1
Trädgårdsarbete	0	1
Summa	66	58

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	-10	54
Bostäder	0	5
Dörrar och lås/porttele	1	0
Värme	2	26
Försäkringsärende/vattenskada	0	152
Summa	-7	238

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Gård/marktytor	212	0
Summa	212	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	32	33
Uppvärmning	143	135
Vatten	87	49
Summa	262	217

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24	22
Kabel-TV	3	20
Bredband	8	43
Bredband/Kabeltv	56	0
Samfällighet	0	51
Fastighetsskatt	24	21
Summa	115	157

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7	0
Övriga förvaltningskostnader	14	11
Juridiska kostnader	3	2
Ekonomisk förvaltning	28	27
Konsultkostnader	0	5
Summa	52	46

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	1	1

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	399	195
Övriga räntekostnader	0	-0
Summa	399	195

HB
HA
MP

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 951	35 951
Årets inköp	1 468	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 419	35 951
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 865	-2 276
Årets avskrivning	-411	-589
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 276	-2 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 143	33 086
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 505</i>	<i>14 505</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000	13 000
Taxeringsvärde mark	10 800	10 800
Summa	23 800	23 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	22
Summa	1	22

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7
Försäkringspremier	11	9
Kabel-TV	0	3
Räntor	0	24
Bredband	0	8
Förvaltning	15	14
Summa	43	65

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-12	4,98 %	4 653	4 653
Stadshypotek	2024-02-02	4,98 %	2 307	2 454
Stadshypotek	2024-02-02	4,98 %	3 033	3 033
Summa			9 992	10 139
Varav kortfristig del			9 992	10 139

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 256 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Fastighetskötsel	5	5
El	3	3
Uppvärmning	18	22
Utgiftsräntor	75	39
Vatten	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	94	77
Beräknat revisionsarvode	22	22
Summa	224	173

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 719	10 719

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Genomlysning av stammen genomförd under januari 2024. Stammen konstateras vara av PVC ner till källarplan där det övergår i gjutjärn. PVC-rören bedöms vara i bra skick. Spolning av gjutjärnsrören ska utföras under året efter rekommendation av inspektör.

Underskrifter

Göteborg, 2024-03-14

Ort och datum

Hampus Brynvall

Hampus David Enar Brynvall
Styrelseledamot

Karl Håkan Ahlgren

Karl Håkan Ahlgren
Styrelseledamot

Madelene Pedersen

Madelene Pedersen
Ordförande

Matteus Andersson

Matteus Andersson
Styrelseledamot

Viktor Stensson

Viktor Stensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-04

Daniel Hansson

Daniel Hansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRCKEN KÅLLTORP 36

Vid granskning av föreningen Bostadsrättsföreningen Björcken Kålltorp 36 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 2024-03-04

Daniel Hansson



