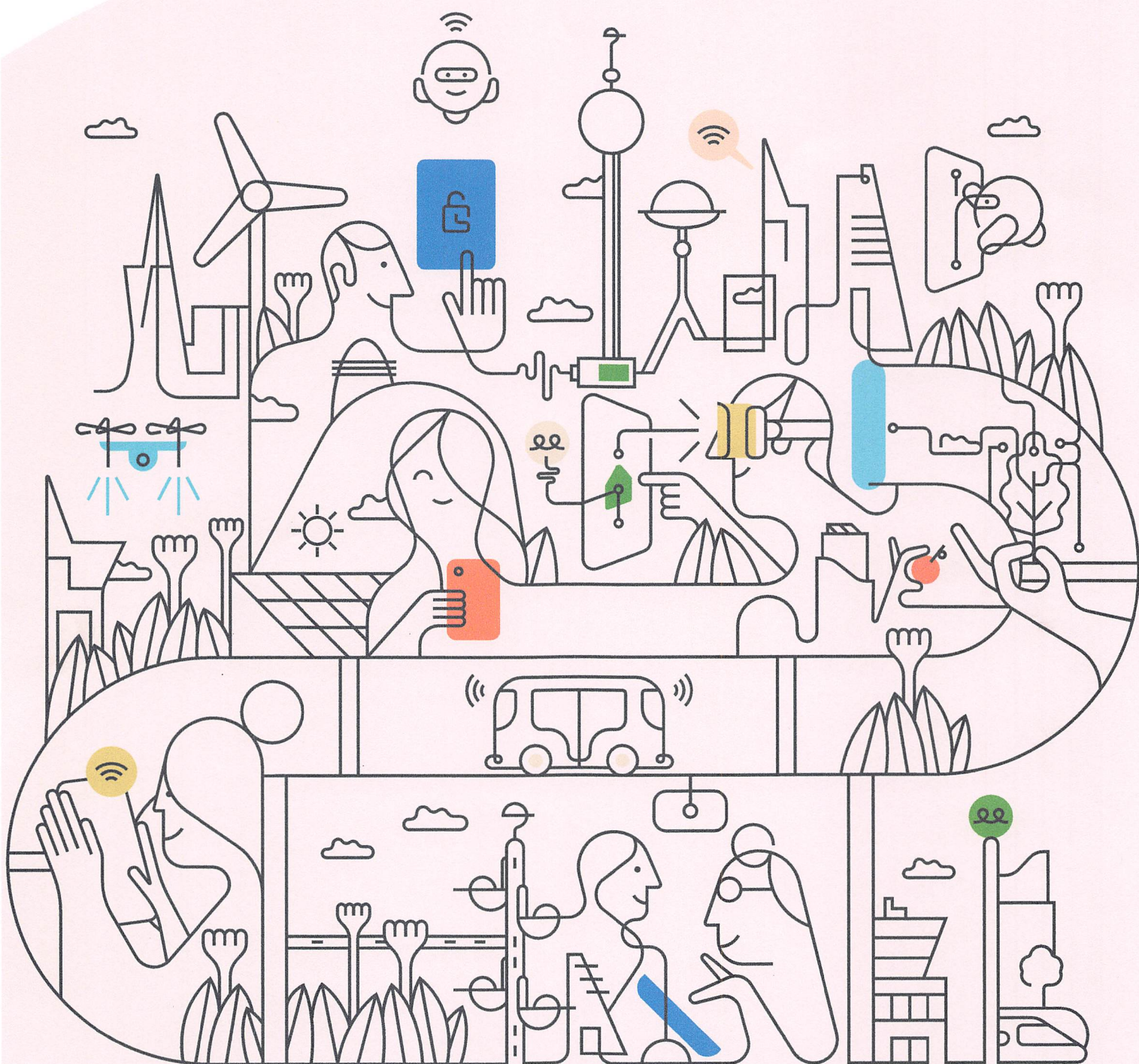




Kort guide till läsning av årsredovisningen

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.

Välkommen till årsredovisningen för Brf Berglärkan 11

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15 hos Bolagsverket,

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:11	2004	Göteborg

Mark innehas med äganderätt.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1 083 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Tom Roland Olsson	Ordförande
Nicklas Karlsson	Styrelseledamot
Gustav Ullman	Styrelseledamot
Elisabeth Andreasson	Suppleant

Valberedning

Eva Billstedt

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Berggren Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny belysning i trappuppgång
OVK-besiktning med godkänt resultat

- 2019** ● Elstigare - Klart
Bergvärme infört - Klart
Målning tvättstuga - Klart
Ny elamatur vind o källare - Klart

- 2018** ● 2 st nya garageportar - Klart.

- 2017** ● Nya vindsfönster - klart
Piskbalkong - klart

- 2015** ● OVK besiktning genomförd - Klart.

- 2013** ● Ommålning av trapphuset - klart
Ommålning av tvättstugan - klart

- 2012** ● Omasfaltering av gångbanorna på baksidan - Klart.
Byte av ytterdörr till piskbalkong - Klart.
Renovering av skadad fasad mot gräsmattan - Klart.

- 2010** ● Bytt avloppstammar - Klart
Bytt Kall o varmvatten stammar - Klart
Bytt termostater till elementen - Klart
Bytt till säkerhetsdörrar - klart
Byte av Entrédörren mot Gibraltargatan. - Klart.
Badrumsrenovering - Klart

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV och Bredband	Tele2
Telge Energi	EI (förbrukning)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

OVK-besiktning genomförd med godkänt resultat.
Ny belysning i trappuppgången.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	803 511	804 772	790 245	784 022
Resultat efter fin. poster	-23 536	10 240	100 143	148 502
Soliditet (%)	99	99	94	94
Yttre fond	413 400	307 800	205 200	102 600
Taxeringsvärde	35 200 000	34 200 000	34 200 000	34 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	684	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	885	924
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	840	877
Sparande per kvm totalyta	163	166	249	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	201	230	151	103
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	45	43	41
Energikostnad per kvm totalyta	268	275	194	144
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust understiger 1% av intäkterna. Förlusten är inte orsakad av någon särskild händelse. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 1,5% fr o m april 2024.

Vidare överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 145 625	-	-	13 145 625
Upplåtelseavgifter	5 805 990	-	-	5 805 990
Fond, yttre underhåll	307 800	-	105 600	413 400
Balanserat resultat	-472 884	-5 936	-105 600	-584 420
Årets resultat	-5 936	5 936	-7 360	-7 360
Eget kapital	18 780 595	0	-7 360	18 773 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-478 820
Årets resultat	-7 360
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 600
Totalt	-591 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 680
Balanseras i ny räkning	-561 100

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	803 511	804 772
Övriga rörelseintäkter	3	51 419	2 806
Summa rörelseintäkter		854 930	807 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-544 037	-538 835
Övriga externa kostnader	9	-72 671	-77 021
Personalkostnader	10	-98 469	-87 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 692	-169 734
Summa rörelsekostnader		-884 869	-873 342
RÖRELSERESULTAT		-29 939	-65 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 542	80 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139	-4 522
Summa finansiella poster		6 403	76 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 536	10 240
Skatt		16 176	-16 176
ÅRETS RESULTAT		-7 360	-5 936

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	18 379 001	18 548 693
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 379 001	18 548 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 379 001	18 548 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 855
Övriga fordringar	14	626 941	462 438
Summa kortfristiga fordringar		626 941	466 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 010	-293
Summa kassa och bank		5 010	-293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 951	466 000
SUMMA TILLGÅNGAR		19 010 953	19 014 693

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 951 615	18 951 615
Fond för yttre underhåll		413 400	307 800
Summa bundet eget kapital		19 365 015	19 259 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-584 420	-472 884
Årets resultat		-7 360	-5 936
Summa fritt eget kapital		-591 780	-478 820
SUMMA EGET KAPITAL		18 773 235	18 780 595
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 966	35 329
Skatteskulder		68 376	81 692
Övriga kortfristiga skulder		26 780	22 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	98 596	94 630
Summa kortfristiga skulder		237 718	234 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 010 953	19 014 693

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 939	-65 764
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	169 692	169 734
	139 753	103 971
Erhållen ränta	6 542	1 999
Erlagd ränta	-139	-4 522
Erhållen utdelning	0	78 526
Betald inkomstskatt	16 176	-16 176
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 332	163 798
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 402	20 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 620	32 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 550	217 523
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	496 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	496 146
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-910 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 550	-196 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	419 315	615 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	542 864	419 315

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Berglärkan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	0,25 - 6,67 %
---------	---------------

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

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	703 140	703 065
Hysesintäkter bostäder	64 970	63 419

Hyresintäkter garage	31 200	28 800
Pantsättningsavgift	1 575	9 419
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	70
Summa	803 511	804 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	48 636	0
Återbäring försäkringsbolag	2 783	2 806
Summa	51 419	2 806

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 506
Hissbesiktning	1 828	3 656
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 175	0
Brandskydd	1 265	0
Gårdkostnader	816	0
Gemensamma utrymmen	1 485	300
Snöröjning/sandning	0	1 638
Serviceavtal	3 305	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 704	4 630
Fordon	98	0
Förbrukningsmaterial	2 279	3 178
Summa	25 955	14 908

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 485	8 210
VVS	14 138	26 920
Värmeanläggning/undercentral	0	25 406
Elinstallationer	0	10 653
Hissar	0	19 107
Skador/klotter/skadegörelse	3 508	0
Summa	19 131	90 296

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	30 680	0
Summa	30 680	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	217 557	249 586
Vatten	72 795	48 760
Sophämtning/renhållning	38 140	27 645
Summa	328 492	325 991

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 695	25 481
Självrisk	26 992	0
Kabel-TV	50 134	48 741
Fastighetsskatt	34 958	33 418
Summa	139 779	107 640

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	0
Fritids och trivselkostnader	0	439
Föreningskostnader	2 913	2 823
Förvaltningsarvode enl avtal	48 564	47 200
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 099	13 867
Konsultkostnader	4 875	2 500
Bostadsrätterna Sverige	4 680	4 680
OBS-konto	0	5 000
Summa	72 671	77 021

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 536	30 000
Lön - fastighetsskötare	20 008	22 143
Lön - lokalvård	20 000	17 857
Arbetsgivaravgifter	22 925	17 752
Summa	98 469	87 752

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	0	4 522
Kostnadsränta skatter och avgifter	139	0
Summa	139	4 522

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 430 897	20 430 897
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 430 897	20 430 897
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 882 204	-1 712 469
Årets avskrivning	-169 692	-169 734
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 051 896	-1 882 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 379 001	18 548 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 130 380</i>	<i>7 130 380</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	23 000 000
Summa	35 200 000	34 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 526	128 526
Utgående anskaffningsvärde	128 526	128 526
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 526	-128 526
Utgående avskrivning	-128 526	-128 526
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	61 081	42 830
Klientmedel	0	124 514
Övriga kortfristiga fordringar	28 006	0
Transaktionskonto	93 112	0
Borgo räntekonto	444 742	295 094
Summa	626 941	462 438

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	24 167	22 801
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 593	5 500
Förutbet hyror/avgifter	66 836	66 329
Summa	98 596	94 630

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	9 570 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om avgiftshöjning med 1,5% från april 2024.

Underskrifter

Göteborgs
2024-04-18

Ort och datum

Gustav Ullman

Gustav Ullman
Styrelseledamot

Nicklas Karlsson

Nicklas Karlsson
Styrelseledamot

Tom Roland Olsson

Tom Roland Olsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats *2024-04-14*

Peter Berggren

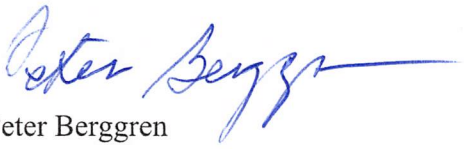
Peter Berggren
Internrevisor

Revisionsberättelse 2023

Bostadsrättsföreningen Berglärkan 11

Inga avvikelser hittades i redovisningen. Detta är därmed en så kallad ren revisionsberättelse, dvs att redovisningen och förvaltningsberättelsen anses ge en rättvis bild av föreningens ekonomiska ställning.

2024-04-14



Peter Berggren