

# Årsredovisning 2023

Brf Utanverket

716408-7533



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utanverket

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 1983-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Kommendantsängen 5:7 | 1983    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 595 kvm och 2 lokaler om 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 1719 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Bo Bergquist        | Ordförande      |
| Arvin Farati        | Styrelseledamot |
| Barbro Söderberg    | Styrelseledamot |
| Patrik Nilowik      | Styrelseledamot |
| Robin Svedberg      | Styrelseledamot |
| Charlotte Von Elern | Suppleant       |
| Kjell Emilsson      | Suppleant       |

### Valberedning

Kjell Emilsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

## Revisorer

Malin Johansson Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

|             |   |                                        |
|-------------|---|----------------------------------------|
| <b>2023</b> | ● | Renovering/målning tak                 |
|             |   | Målning innerfasad                     |
|             |   | Renovering balkong trapphus B          |
|             |   | Nedmontering av balkong trapphus A     |
|             |   | Dränerat innergård                     |
|             |   | OVK-underhåll                          |
|             |   | Brandskyddsarbete                      |
|             |   | Radonmätning utan utslag               |
|             |   | Ny underhållsplan                      |
|             |   | Byte av fjärrvärmeanläggning           |
|             |   | Installation av brandlarmssystem       |
|             |   | Byte av hydrauliksystem hiss           |
|             |   | Relining, strumpmetoden                |
|             |   | Ventilationsförbättringar i lägenheter |

## Avtal med leverantörer

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Bredband           | Telenor Sverige AB       |
| El                 | Göteborg Energi Dinel AB |
| Elnät + fjärrvärme | Göteborg Energi AB       |
| Fastighetskötning  | Phr Göteborg AB          |
| Lån                | Nordea Hypotek AB        |
| Mjukvaruleverantör | Nabo Group AB            |
| Sophämtning        | Renova Miljö AB          |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%, 2023-05-01 med 10% och 2023-12-01 med 3%.

### Övrigt

Under 2023 genomfördes ett större underhållsarbete enligt vår plan enligt följande. Vattenblästring av plåttak samt rostskyddsmålning med två lager.

Tvätt och målning av fasad på innergård.

Nedtagning av två stycken gemensamma balkonger samt igensättning av tre vindsfönster.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 324 808  | 1 143 191  | 1 143 428  | 4 113 676  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 714 805 | 76 448     | -261 069   | -220 798   |
| Soliditet (%)                                      | 23         | 33         | 32         | 33         |
| Yttre fond                                         | -          | -          | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 59 174 000 | 59 174 000 | 57 820 000 | 57 820 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 708        | 622        | 616        | 606        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,5       | 86,5       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 996      | 6 888      | 6 908      | 6 927      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 7 419      | 6 391      | 6 409      | 6 428      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 88         | 120        | 0          | 0          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 11         | 11         | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 111        | 105        | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 30         | 37         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 152        | 153        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,97       | 1,24       | 0,45       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,29      | 11,07      | -          | -          |

**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

Under 2023 genomfördes ett större underhållsarbete enligt plan. Vattenblästring av plåttak samt rostskyddsmålning med noxyde i två skikt. Tvätt och målning av fasad på innergård. Nedtagning av två stycken gemensamma balkonger samt igensättning av tre vindsfönster.

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|-------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                | 1 423 348        | -                                            | -                               | 1 423 348        |
| Upplåtelseavgifter      | 785 157          | -                                            | -                               | 785 157          |
| Fond, yttre underhåll   | 0                | -                                            | -                               | 0                |
| Uppskrivningsfond       | 4 290 295        | -                                            | -                               | 4 290 295        |
| Direkt kapitaltillskott | 237 071          | -                                            | 30 277                          | 267 348          |
| Balanserat resultat     | -1 207 573       | 76 448                                       | -                               | -1 131 125       |
| Årets resultat          | 76 448           | -76 448                                      | -1 714 805                      | -1 714 805       |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>5 604 746</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 684 528</b>               | <b>3 920 218</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 131 125        |
| Årets resultat      | -1 714 805        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 845 930</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 845 930        |
|                         | <b>-2 845 930</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022             |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 324 808         | 1 143 191        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 11 797            | 4 282            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 336 604</b>  | <b>1 147 473</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 340 415        | -694 186         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -98 968           | -111 709         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -12 292           | 275              |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -136 726          | -129 399         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 588 401</b> | <b>-935 018</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 251 797</b> | <b>212 454</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 484             | 791              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -471 492          | -136 798         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-463 008</b>   | <b>-136 007</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 714 805</b> | <b>76 448</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 714 805</b> | <b>76 448</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 16 002 219        | 15 871 598        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| Pågående projekt                              |     | 0                 | 237 070           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>16 002 219</b> | <b>16 108 668</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>16 002 219</b> | <b>16 108 668</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 22 210            | 1 186             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 1 702             | 1 626             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 51 816            | 56 620            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>75 728</b>     | <b>59 432</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 965 372           | 744 308           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>965 372</b>    | <b>744 308</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 041 100</b>  | <b>803 740</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>17 043 319</b> | <b>16 912 408</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 2 475 853         | 2 445 576         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 4 290 295         | 4 290 295         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 766 148</b>  | <b>6 735 871</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 131 125        | -1 207 573        |
| Årets resultat                               |     | -1 714 805        | 76 448            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 845 930</b> | <b>-1 131 125</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>3 920 218</b>  | <b>5 604 746</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 19 080            | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>19 080</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 12 753 630        | 10 985 630        |
| Leverantörsskulder                           |     | 41 447            | 49 364            |
| Skatteskulder                                |     | 2 685             | 1 145             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 18 859            | 37 879            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 287 400           | 233 644           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 104 021</b> | <b>11 307 662</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>17 043 319</b> | <b>16 912 408</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023              | 2022            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 251 797</b> | <b>212 454</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 136 726           | 129 399         |
|                                                                                 | <b>-1 115 071</b> | <b>341 853</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 484             | 791             |
| Erlagd ränta                                                                    | -436 550          | -101 802        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 543 137</b> | <b>240 843</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 296           | 4 957           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -6 583            | 68 348          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 566 016</b> | <b>314 148</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -30 277           | -237 070        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-30 277</b>    | <b>-237 070</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                 |
| Bundet eget kapital                                                             | 30 277            | 237 071         |
| Upptagna lån                                                                    | 1 800 000         | 15 442          |
| Amortering av lån                                                               | -32 000           | -47 442         |
| Depositioner                                                                    | 19 080            | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 817 357</b>  | <b>205 071</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>221 064</b>    | <b>282 149</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>744 308</b>    | <b>462 159</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>965 372</b>    | <b>744 308</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utanverket 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Fastighetsförbättringar | 50 år |
| Balkonger och fönster   | 30 år |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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  | 1 129 306        | 992 545          |
| Hyresintäkter, lokaler | 195 502          | 150 646          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 324 808</b> | <b>1 143 191</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                     | 2023          | 2022         |
|---------------------|---------------|--------------|
| Andrahandsuthyrning | 7 439         | 0            |
| Övriga intäkter     | 4 358         | 4 282        |
| <b>Summa</b>        | <b>11 797</b> | <b>4 282</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023          | 2022           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Städning               | 48 539        | 37 378         |
| Besiktning och service | 21 044        | 86 290         |
| Trädgårdsarbete        | 1 403         | 9 426          |
| Snöskottning           | 1 741         | 3 058          |
| <b>Summa</b>           | <b>72 727</b> | <b>136 152</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 2 396         | 46 488        |
| Bostäder VVS            | 15 406        | 0             |
| Tvättstuga              | 0             | 17 241        |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 5 284         |
| VA                      | 0             | 11 127        |
| Ventilation             | 0             | 1 313         |
| El                      | 3 745         | 0             |
| Staket/grind/terrass    | 1 970         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>23 517</b> | <b>81 453</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023             | 2022     |
|--------------|------------------|----------|
| Fasader      | 1 730 103        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>1 730 103</b> | <b>0</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 19 732         | 19 432         |
| Uppvärmning  | 191 072        | 180 440        |
| Vatten       | 51 110         | 62 820         |
| Sophämtning  | 49 167         | 45 392         |
| <b>Summa</b> | <b>311 081</b> | <b>308 085</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 41 628         | 39 735         |
| Självrisker            | 26 200         | 0              |
| Kabel-TV               | 44 880         | 37 232         |
| Bredband               | 41 580         | 41 483         |
| Fastighetsskatt        | 48 698         | 50 046         |
| <b>Summa</b>           | <b>202 986</b> | <b>168 496</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 4 423         | 7 715          |
| Övriga förvaltningskostnader | 37 921        | 43 476         |
| Juridiska kostnader          | 6 085         | 1 583          |
| Revisionsarvoden             | 0             | -1 998         |
| Ekonomisk förvaltning        | 64 567        | 41 732         |
| Konsultkostnader             | -14 028       | 19 200         |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 968</b> | <b>111 709</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022        |
|------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvoden  | 10 000        | 0           |
| Sociala avgifter | 2 292         | -275        |
| <b>Summa</b>     | <b>12 292</b> | <b>-275</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 471 482        | 136 579        |
| Övriga räntekostnader                               | 10             | 219            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>471 492</b> | <b>136 798</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 17 920 546        | 17 920 546        |
| Årets inköp                                   | 267 347           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>18 187 893</b> | <b>17 920 546</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 048 948        | -1 919 549        |
| Årets avskrivning                             | -136 726          | -129 399          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 185 674</b> | <b>-2 048 948</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>16 002 219</b> | <b>15 871 598</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 448 000        | 22 448 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 726 000        | 36 726 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>59 174 000</b> | <b>59 174 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 58 394         | 58 394         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>58 394</b>  | <b>58 394</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -58 394        | -58 394        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-58 394</b> | <b>-58 394</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto               | 1 702        | 1 626        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 702</b> | <b>1 626</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 601         | 4 937         |
| Försäkringspremier                                  | 21 247        | 20 376        |
| Kabel-TV                                            | 11 790        | 11 215        |
| Räntor                                              | 0             | 2 916         |
| Bredband                                            | 6 930         | 6 930         |
| Förvaltning                                         | 10 248        | 10 246        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>51 816</b> | <b>56 620</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2023-11-21               | 2,91 %                  | 0                   | 3 000 000           |
| Nordea Hypotek        | 2024-01-18               | 4,53 %                  | 2 781 630           | 2 781 630           |
| Nordea Hypotek        | 2023-11-23               | 2,91 %                  | 0                   | 5 204 000           |
| Nordea Hypotek        | 2024-06-14               | 4,53 %                  | 1 800 000           | 0                   |
| Nordea Hypotek        | 2024-11-25               | 4,75 %                  | 5 172 000           | 0                   |
| Nordea Hypotek        | 2024-11-21               | 4,75 %                  | 3 000 000           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 753 630</b>   | <b>10 985 630</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 753 630          | 10 985 630          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 753 630 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. Lån med förfallodag 2024 omsätts vid förfall.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 022          | 8 662          |
| El                                                  | 1 888          | 2 788          |
| Uppvärmning                                         | 28 500         | 28 744         |
| Utgiftsräntor                                       | 73 143         | 38 201         |
| Vatten                                              | 6 338          | 5 688          |
| Arvoden                                             | 10 000         | 10 000         |
| Sociala avgifter                                    | 3 142          | 3 142          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 162 367        | 136 419        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>287 400</b> | <b>233 644</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

12 769 630

**2022-12-31**

12 255 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Arvin Farati  
Styrelseledamot

---

Barbro Söderberg  
Styrelseledamot

---

Bo Bergquist  
Ordförande

---

Patrik Nilowik  
Styrelseledamot

---

Robin Svedberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Malin Johannesson  
Internrevisor