

Bostadsrättsföreningen

Solrosgatan 23

Org.nr: 769611-1579

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23, organisationsnummer 769611-1579, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2004
Ekonomisk plan registrerades år 2007
Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Oscar Emil Nilsson
Ledamot	Johan Henrik Ahlbäck
Ledamot	Karin Ida Birgitta Knutsson Friberg
Ledamot	Lars Anton Jensen
Suppleant	Linda Charlotta Torres

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Johan Rindeborg
	Johan Rindeborg Revision & Rådgivning

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anton Jensen & Malin Bäcker

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	TJG Service

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kålltorp 40:3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Allmänt om verksamheten och ytor

Föreningen registrerades 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborg. Fastigheten byggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten totalrenoverades 1989-1990. Fastighetens taxeringsvärde är 24 600 000 kr varav marken är 11 800 000 kr. Föreningen består av 12 lägenheter och den totala lägenhetsarea är 947 kvm. Till föreningen hör 4 p-platser och 1 garage samt trädgård på 230 kvadratmeter.

Totalyta (m²): 947

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	12

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Garage och P-platser

Antal platser

5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-01-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Översyn fönster	2025	
renovering tvättstuga	2025	
OVK	2024	
Renovering källare	2024	
Spolning stammar	2023	
Fastighetsbesiktning	2022	
Målning ytterdörr och garage	2020	
Nytt miljöhus	2020	
Stenläggning innergård	2020	
avfuktare i torkrum	2020	
renovering av trapphus b	2020	
Byte expansionskärl i värmesystem	2020	
Färdigställande hobbyrum	2019	
takplåt underhållsmålad	2019	
Renovering fönster	2019	
Smörjning lägenhetsdörrar	2019	
Översyn element	2019	
Plantering häck	2019	
Byte av tvättmaskiner	2019	
Filmning stammar	2019	
Energideklaration	2019	
Översyn, smörjning dörrar o fönster	2018	
OVK	2019	
Ommålning trapphus A	2016	
Radonmätning	2011	
OVK	2010	
Energibesiktning	2009	
Totalrenovering	1989/1990	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bytt ekonomisk förvaltning från SpecialistEkonomi AB till AllaBrf AB. Avtal för installation av fiber i fastigheten är signerat och kommer att installeras av Göteborg Energi under 2024. Slutbesked för bygganmälan i efterhand har erhållits för en tidigare köksflytt i lägenhet 12. Samtliga kostnader är fakturerade till föregående ägare. Under året tillkom oplanerade kostnader och åtgärder: - Byte av cirkulationspump. - Utredning och återställning efter vattenskada i lägenhet 3. Springa mellan träpanel och grund längs med hudfasaden tätades för att förhindra framtida läckage av regnvatten. Underhållsplanen: Offerter för spolning av rör och stammar togs in under 2023 men arbetet är planerat att ske under början av 2024.

Medlemsinformation

Under året har det skett en överlåtelse i föreningen. Avgiften höjdes med 2% under 2023.

Medlemsinformation

18 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
0
bostadsrätter har överlåtits.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.

18 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	665	648	647	635
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 115	11	145	- 2
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	73	73	73	73
Räntekänslighet	7	7		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	682	653	640	640
Skuldsättning / kvm totalyta	4 704	4 720	4 741	4 752
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 704	4 720	4 741	4 752
Energikostnad / kvm	105	100		
Sparande / kvm	42	192		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval*/ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 463 576	0	- 118 021	10 662	12 356 217
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		115 000	-115 000		0
Balanseras i ny räkning			10 662	- 10 662	0
Årets resultat				- 114 549	- 114 549
Belopp vid årets utgång	12 463 576	115 000	- 222 359	- 114 549	12 241 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 222 360
Årets resultat	- 114 549
Totalt	- 336 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 451 909
Totalt	- 336 909

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	664 986	647 715
Övriga rörelseintäkter		5 927	0
Summa Rörelseintäkter		670 913	647 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-531 128	-348 963
Administration och förvaltning	4	-63 471	-62 555
Avskrivningar		-153 995	-170 940
Summa Rörelsekostnader		-748 594	-582 458
RÖRELSERESULTAT		-77 681	65 257
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 690	2 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 558	-57 299
Summa Finansiella poster		-36 868	-54 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 549	10 662
RESULTAT FÖRE SKATT		-114 549	10 662
ÅRETS RESULTAT		-114 549	10 662

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

15 940 561

16 088 772

Inventarier, verktyg och installationer

217 905

223 689

Summa materiella anläggningstillgångar

16 158 466

16 312 461

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

16 158 466

16 312 461

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

29 627

1 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 822

63 958

Kundfordringar

181 129

3 536

Summa kortfristiga fordringar

279 578

69 108

Kassa och bank

Kassa och bank

718 892

855 355

Summa kassa och bank

718 892

855 355

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

998 470

924 463

SUMMA TILLGÅNGAR

17 156 936

17 236 924

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 463 576	12 463 576
Fond för yttre underhåll		115 000	0
Summa bundet eget kapital		12 578 576	12 463 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-222 360	-118 021
Årets resultat		-114 549	10 662
Summa fritt eget kapital		-336 909	-107 359
SUMMA EGET KAPITAL		12 241 667	12 356 217
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade överavskrivningar		260 441	260 441
Summa obeskattade reserver		260 441	260 441
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		260 441	260 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 455 000	4 150 000
Summa långfristiga skulder		4 455 000	4 150 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 455 000	4 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	320 000
Leverantörsskulder		9 540	91 906
Skatteskulder		992	216
Övriga skulder		9 607	14 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 689	43 792
Summa kortfristiga skulder		199 828	470 266
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		199 828	470 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 156 936	17 236 924

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-77 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		153 995
Summa		76 314
Erhållen ränta		10 690
Erlagd ränta		-47 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-210 470
Minskning av rörelseskulder		49 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-121 463
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000
Årets kassaflöde		-136 463
Likvida medel vid årets början		855 355
Likvida medel vid årets slut		718 892

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg & installationer	5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	645 700	618 139
----------	---------	---------

Hysesintäkter

Garage och p-platser	16 731	28 178
----------------------	--------	--------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 557	1 395
--	-------	-------

Övriga intäkter	-2	1
-----------------	----	---

	2 555	1 396
--	-------	-------

Totalt nettoomsättning	664 986	647 713
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	4 546	0
Uppvärmning	94 686	95 035

99 232	95 035
---------------	---------------

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	2 341
--	---	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	41 884	60 017
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	33 635	26 882
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 068	0
Samfällighetskostnader	51 186	49 400

103 889	76 282
----------------	---------------

Reparationer

Reparationer	286 123	97 060
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	0	18 228
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

531 128	348 963
----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	0	22 270
Extra ekonomisk förvaltning	3 418	0

3 418	22 270
--------------	---------------

Revision

Revisionsarvode	5 625	5 750
-----------------	-------	-------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	22 704	28 931
-----------------------------	--------	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	395	0
----------------------------------	-----	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 117	2 306
Konsultarvode	17 875	0
Bankkostnader	2 357	2 258
Övriga kostnader	980	1 040

31 329	5 604
---------------	--------------

Totalt administration och förvaltning

63 471	62 555
---------------	---------------

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	17 850 982	17 670 613
Inköp	0	180 369
Utgående anskaffningsvärden	17 850 982	17 850 982
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 658 620	- 1 504 625
Årets avskrivningar	- 153 995	- 153 995
Utgående avskrivningar	-1 812 615	-1 658 620
Utgående redovisat värde	16 038 367	16 192 362
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	24 600 000	24 600 000

Not 6. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 923 000	6 923 000
Summa:	6 923 000	6 923 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 153	24-06-30	1,38 %	2 500 000	2 500 000
SHB 618	25-06-30	1,15 %	1 955 000	1 970 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 455 000	4 470 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 500 000	0
			1 955 000	4 470 000

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Oscar Emil Nilsson

Johan Henrik Ahlbäck

Karin Ida Birgitta Knutsson Friberg

Lars Anton Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Johan Rindeborg Revision & Rådgivning

Johan Rindeborg