

Årsredovisning 2022

BRF NORRA GUBBEROGATAN 9-11

769614-5288



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA GUBBEROGATAN 9-11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 kommer 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-05-24.

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 Gårda 69:5, Gårda 69:6. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 3 352 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

BOSTADSLÄGENHETER

<i>Bostadsrätter</i>			<i>Hyresrätter</i>	
Typ	Antal	Total yta kvm	Antal	Total yta kvm
1 rok	13	557	2	85
2 rok	27	1 631	3	177
3 rok	8	650	3	252
Totalt	48	2 838	8	514

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anton Gustafsson	Ordförande
André Jawahiri	Kassör
Linn Eskilsson	Ledamot
Sanna Mellgren	Ledamot
Anna Barrefors	Sekreterare

VALBEREDNING

Maria Forsström och Daniel Linde.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Susanne Andersson Revisor BoRevision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1989	Byte fönster, yttertak, ventilation och el
2015	Hiss
2019	Utökat brandskydd
2020	Avloppsstammar i grunden, relining och byte
2021	Underhållsspolning av stammar
2021	Injustering ventilation och OVK
2022	Byte VS-pump
2022	Kontroll grundläggning
2022	Brandskyddskontroll öppna spisar

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Injustering värmesystem
2023	Sättningsavvägning dubbar
2023	Besiktning av infästningar balkong
2023	Översyn tegelfogar fasad
2023-2024	Upprustning tvättstuga
2023-2024	Målning trapphus

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Utöver löpande amorteringar gjorde föreningen en extra amortering á 7 744 500kr på ett av lånen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 197 602	3 261 138	3 273 088	3 246 242
Resultat efter fin. poster	-220 978	-12 417	-231 057	68 142
Soliditet, %	72	67	65	65
Bostadsyta, kvm	3 352	3 352	3 352	3 352
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	742	723	743	729
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 622	10 949	10 983	11 017
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	21	16	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	68	76	70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	70 407 767	-	-	70 407 767
Upplåtelseavgifter	6 043 273	-	-	6 043 273
Fond, yttre underhåll	410 789	-	131 280	542 069
Balanserat resultat	-993 650	-12 417	-131 280	-1 137 347
Årets resultat	-12 417	12 417	-220 978	-220 978
Eget kapital	75 855 762	0	-220 978	75 634 784

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 137 347
Årets resultat	-220 978
Totalt	<u>-1 358 325</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	191 000
Balanseras i ny räkning	-1 549 325
	<u><u>-1 358 325</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 197 602	3 261 138
Rörelseintäkter		28 728	3 074
Summa rörelseintäkter		3 226 330	3 264 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 668 540	-1 561 566
Övriga externa kostnader	7	-278 973	-274 445
Personalkostnader	8	-73 593	-71 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 836	-774 000
Summa rörelsekostnader		-2 794 942	-2 681 716
RÖRELSERESULTAT		431 388	582 496
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 012	4 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-681 378	-599 476
Summa finansiella poster		-652 366	-594 913
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 978	-12 417
ÅRETS RESULTAT		-220 978	-12 417

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	100 749 249	101 523 085
Summa materiella anläggningstillgångar		100 749 249	101 523 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		100 749 249	101 523 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		263 243	32 178
Övriga fordringar	11	1 125	80 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	144 626	534 982
Summa kortfristiga fordringar		408 994	647 502
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 233 333	11 214 404
Summa kassa och bank		4 233 333	11 214 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		4 642 327	11 861 906
SUMMA TILLGÅNGAR			
		105 391 576	113 384 991

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 451 040	76 451 040
Fond för yttre underhåll		542 069	410 789
Summa bundet eget kapital		76 993 109	76 861 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 137 347	-993 650
Årets resultat		-220 978	-12 417
Summa fritt eget kapital		-1 358 325	-1 006 067
SUMMA EGET KAPITAL		75 634 784	75 855 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 500 000	17 300 000
Summa långfristiga skulder		15 500 000	17 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 400 000	19 405 561
Leverantörsskulder		367 930	136 682
Skatteskulder		166 768	161 728
Övriga kortfristiga skulder		5 710	8 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	316 384	516 551
Summa kortfristiga skulder		14 256 792	20 229 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 391 576	113 384 991

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	11 214 404	4 129 874
Resultat efter finansiella poster	-220 978	-12 417
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	773 836	774 000
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	552 858	761 583
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	238 508	-436 711
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 063	-126 342
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	820 429	198 530
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	7 000 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 801 500	-114 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 801 500	6 886 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 981 071	7 084 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 233 333	11 214 404

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Gubberogatan 9-11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 1 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	654 662	736 403
Årsavgifter, bostäder	2 105 640	2 052 958
Övriga intäkter	466 028	474 852
Summa	3 226 330	3 264 212

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	87 461	12 922
Fastighetsskötsel	148 372	155 281
Övrigt	0	5 799
Summa	235 833	174 002

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	3 975	0
El	0	22 860
Hissar	11 193	11 368
Trapphus/port/entr	25 288	0
Tvättstuga	2 273	0
VA	57 460	59 720
Ventilation	11 053	0
Summa	111 242	93 948

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	107 503	69 306
Sophämtning	85 752	83 591
Uppvärmning	654 521	697 242
Vatten	265 381	226 866
Summa	1 113 157	1 077 005

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	52 920	70 560
Fastighetsförsäkringar	65 831	64 347
Fastighetsskatt	85 064	81 704
Övrigt	4 494	0
Summa	208 309	216 611

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4 187	751
Juridiska kostnader	10 519	12 938
Kameral förvaltning	93 644	93 645
Konsultkostnader	132 414	0
Revisionsarvoden	8 625	34 588
Övriga förvaltningskostnader	29 584	132 524
Summa	278 973	274 445

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	17 593	15 705
Styrelsearvoden	56 000	56 000
Summa	73 593	71 705

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	680 812	598 530
Övriga räntekostnader	566	946
Summa	681 378	599 476

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	106 618 325	106 618 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 618 325	106 618 325
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 095 240	-4 321 240
Årets avskrivning	-773 836	-774 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 869 076	-5 095 240
Utgående restvärde enligt plan	100 749 249	101 523 085
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 234 745</i>	<i>29 234 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 200 000
Summa	67 600 000	62 200 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 125	80 342
Summa	1 125	80 342

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	17 640	17 640
Försäkringspremier	27 642	0
Förvaltning	0	23 411
Uppvärmning	0	345 357
Vatten	0	113 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 344	34 974
Summa	144 626	534 982

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2022-08-17	0,75 %		7 801 500
SBAB	2022-06-13	2,09 %		11 600 000
SBAB	2023-05-09	0,93 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2025-11-20	2,84 %	5 700 000	5 700 000
SBAB	2025-11-20	2,84 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2023-06-13	2,81 %	5 800 000	
Nordea	2024-05-15	2,87 %	5 800 000	
Summa			28 900 000	36 701 500
Varav kortfristig del			13 400 000	19 401 500

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.

Styrelsen har för avsikt att förhandla om lån med slutbetalningsdag under 2023.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	33 000
El	0	11 551
Förutbetalda avgifter/hyror	160 139	233 766
Löner	68 166	68 166
Sociala avgifter	21 295	21 295
Uppvärmning	0	107 714
Utgiftsräntor	45 784	4 551
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 508
Summa	316 384	516 551

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 091 200	50 091 200
Summa	50 091 200	50 091 200

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Januari 2023 har en av föreningens hyresrätter upplåtits med bostadsrätt och såldes för 1 950 000 kr.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Linn Eskilsson
Ledamot

André Jawahiri
Kassör

Sanna Mellgren
Ledamot

Anton Gustafsson
Ordförande

Anna Barrefors
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Revisor