

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Ekonomisk plan registrerades 2008-10-29.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-09.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten:

Föreningen innehar fastigheten Göteborg Kålltorp 5:5 i Göteborgs kommun och förvärvades 2008.

Förvärvet skedde via en så kallad bolagsombildning där föreningen köpte samtliga andelar i Fastighets AB Balsaminen 299. Föreningen köpte därefter fastigheten av dotterbolaget till bokfört värde. Därav uppstår det i det egna kapitalet stora bokföringsmässiga underskottet. Fastigheten har därefter skrivits upp till, vid den tidpunkten, verkligt värde. Den 6 augusti 2011 framlades en slutredovisning. Bolaget är därmed upplöst och utskriftsdatum har per den 17 augusti 2011 registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har följt en teknisk rapport/besiktningssprotokoll som upprättades 2008. 2022 har en underhållsplan upprättats av PLL Fastighetsförvaltning AB som sträcker sig till 2071 (50 år).

Nedanstående har genomförts eller planeras:

Badrumsrenovering, 2009-2010. Renovering av tvättstuga, 2010. Byte av fönster och fasadrenovering, 2010. Byte av entré dörrar och källardörrar, 2010-2011. Byte av källarfönster, 2011. Renovering av grund och fasad samt omdränering, 2011-2012. Asfaltering parkeringsplatser, anläggning av ny gräsmatta samt grusgångar (återställning dränering), 2013. Nybyggnation av altandäck, 2013. Renovering av samtliga trapphus, 2015. Omfattande renovering av fasaden, 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 012 kvm, varav 844 kvm utgör lägenhetsyta och 168 kvm lokalyta. Byggnaden innehåller 16 lägenheter varav 14 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Föreningen upplåter även ett antal förråd med hyresrätt.

Föreningens medlemmar

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits. I föreningen finns inga beviljade andrahandsuthyrningar. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar följer gängse regler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt beslut av styrelsen i enlighet med stadgarna.

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsens sammansättning

Vald på ordinarie föreningsstämma 9 juni 2022.

Felicia Adolfsson	Omval	Ordförande
Emil Ursholm	Omval	Ledamot
Nora Carlsson	Omval	Ledamot
Maria Lennde	Nyval	Ledamot
Emilia Stenholm	Nyval	Ledamot

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Göteborg AB med Arwid Erixon som huvudansvarig.

Valberedning

Jurgen Hering

Yukari Hoshino-Noda

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 genomfördes en omfattande besiktning av hela fastigheten vilket resulterade i en underhållsplan som styrelsen kan ha som underlag i kommande beslut gällande renoveringar.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år, med både kort- och långsiktiga åtgärder. Vi har även filmat stammarna i fem av lägenheterna för att se skicket på rören. Rören bedöms idag vara i ok skick men bör på sikt kontrolleras igen. Vi har även genomgått OVK på hela fastigheten.

Under sommaren hade vi ett misslyckat inbrottsförsök under vilket resulterade i skada på två entrédörrar och en källardörr.

Under hösten har vi bytt ut aggregatet och fläkten i torkrummet i källaren till en modernare och mer kostnadseffektiv modell. Vi målade om väggar och snickerier i en av hyresrätterna (lgh 13). På grund av höjda ränte- och uppvärmningskostnader beslutade vi i slutet av året att höja avgifterna för bostadsrätterna med 3% och hyrorna för hyresrätterna samt förråd med 5% inför kommande verksamhetsår. Justeringen började gälla fr. o. m årsskiftet 2022/2023.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har satt en både kort- och långsiktig underhållsplan då det saknades. I början på 2023 påbörjas renovering av entrétrapporna. Efter det börjar planering av takrenoveringen, både in- och utvändigt, som ska genomföras under 2024. Vi undersöker också frågan om solpaneler på taket kan bli aktuellt i samband med takrenoveringen, beslut tas grundat på kostnad och om vi på ett effektivt sätt kan tjäna hem investeringen.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 86 tkr och en total avskrivningstid på 105 år.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning avgifter/hyror	643 573	653 242	658 764	661 409	661 572
Årets resultat	63 850	123 306	-892 811	-211 410	140 027
Balansomslutning	11 142 307	11 113 358	11 007 280	11 453 100	11 698 253
Soliditet (%)*	58,3%	57,3%	57,3%	62,9%	63,4%
Kassalikviditet (%)*	279,4%	242,1%	178,2%	360,0%	461,9%

* = Definition av nyckeltal se not 10 (sid 10)

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Uppskriv- ning byggnad	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 912 003	2 511 473	5 678 662	590 126	-14 258 710
Avskr. uppskrivning			-40 590		40 590
Avsättning yttre fond				71 010	-71 010
Årets resultat					63 850
Belopp vid årets utgång	11 912 003	2 511 473	5 638 072	661 136	-14 225 280

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust enligt stämmobeslut 2022	-14 258 710
årets avstättning till fond för yttre underhåll	-71 010
årets avskrivning av uppskrivning byggnad	40 590
årets resultat	63 850
	<hr/>
	-14 225 280

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-14 225 280
	<hr/>
	-14 225 280

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter, bostäder		100 714	100 714
Hyror förråd/parkering		39 144	48 812
Årsavgifter		503 716	503 716
Övriga rörelseintäkter		4 951	14 598
		<u>648 525</u>	<u>667 840</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-148 044	-142 314
Reparation och underhåll	4	-50 343	-38 474
Taxebundna kostnader	5	-168 333	-162 501
Övriga externa kostnader	6	-58 157	-64 460
Arvoden	7	-22 341	0
Avskrivningar	1, 8	-85 639	-85 639
		<u>-532 857</u>	<u>-493 388</u>
Rörelseresultat		115 668	174 452
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28	0
Räntekostnader		-51 846	-51 146
		<u>-51 818</u>	<u>-51 146</u>
Resultat efter finansiella poster		63 850	123 306
Årets resultat		63 850	123 306

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2022-12-31

2021-12-31

8

10 500 665

10 586 304

10 500 665

10 586 304

Summa anläggningstillgångar

10 500 665

10 586 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

503

952

Övriga fordringar

27 671

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 515

22 600

51 689

23 561

Kassa och bank

589 953

503 493

Summa omsättningstillgångar

641 642

527 054

SUMMA TILLGÅNGAR

11 142 307

11 113 358

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	11 912 003	11 912 003
Upplåtelseavgifter	2 511 473	2 511 473
Uppskrivning byggnad/mark	5 638 703	5 678 663
Fond för yttre underhåll	661 136	590 126
	<hr/>	<hr/>
	20 723 315	20 692 265

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-14 289 130	-14 382 016
Årets resultat	63 850	123 306
	<hr/>	<hr/>
	-14 225 280	-14 258 710

Summa eget kapital

6 497 404 6 433 555

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	4 415 290	4 462 082
	<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder	4 415 290	4 462 082

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	46 792	46 792
Leverantörsskulder	28 565	36 514
Aktuell skatteskuld	56 638	27 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 618	106 781
	<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder	229 613	217 721

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 142 307

11 113 358

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Uppskrivning av fastigheten (byggnad och mark) har skett under 2008 till taxeringsvärdet p g a att en värdering av fastigheten visar ett högre värde än det bokförda. Till följd av uppskrivningen av byggnad och mark så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga. Vid en ev. framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Då föreningen förväntas nyttja byggnad och mark under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen. Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 105 år beräknat från anskaffningsåret 2008. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader	105 år	105 år
Uppskrivning byggnad	105 år	105 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	75 823	73 293
Fastighetsskötsel, extra	3 741	3 780
Vinterväghållning	1 920	9 097
OVK. energidekl. m.m.	8 500	0
Bevakning	1 181	1 138
Gård/städdag	112	229
Förbrukningsmtrl.	460	363
Försäkringspremie	27 303	26 780
Fastighetsavg/skatt	29 004	27 634
	<hr/> 148 044	<hr/> 142 314

NOTER

	2022	2021
Not 4 Reparation och underhåll		
Hyreslägenhet	6 628	0
Tvättstuga	2 656	1 749
Lås/dörrar	0	4 094
Ventilation	0	14 722
Huskropp utvändigt	0	13 499
Konsultationer/underhållsplan	32 000	0
Övrigt	9 059	4 410
	<hr/> 50 343	<hr/> 38 474
Not 5 Taxebundna kostnader		
El	27 032	19 270
Värme	86 939	92 784
Vatten	37 101	33 748
Sophämtning/rehållning	17 261	16 699
	<hr/> 168 333	<hr/> 162 501
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	15 500	14 188
Förvaltningsarvode	34 656	33 112
Fövaltningsarvode, extra	4 190	12 913
Administration	2 338	2 268
Bankkostnader	1 473	1 979
	<hr/> 58 157	<hr/> 64 460
Not 7 Arvoden		
Styrelsearvode	17 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 341	0
	<hr/> 22 341	<hr/> 0
Not 8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffning, byggnad och mark	5 320 000	5 320 000
Ingående uppskrivning, byggnad och mark	6 058 280	6 058 280
Totalt anskaffningsvärde	11 378 280	11 378 280
Ingående ackumulerad avskrivning byggnad	-412 359	-367 310
Ingående ackumulerad avskrivning uppskrivning	-379 617	-339 027
Ingående ackumulerad avskrivning totalt	-791 976	-706 337
Årets avskrivning byggnad	-45 049	-45 049
Årets avskrivning uppskrivning	-40 590	-40 590
Årets avskrivning	-85 639	-85 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-877 615	-791 976
Planenligt restvärde vid årets slut	10 500 665	10 586 304
Varav mark	2 814 331	2 814 331
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 470 000	10 429 000
Mark	12 200 000	12 000 000
	<hr/> 23 670 000	<hr/> 22 429 000

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	Villkors- ändring	Ränta 31-dec	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek AB	2023-09-30	0,95%	488 750	493 750
	Stadshypotek AB	2025-10-30	4,03%	1 316 000	1 330 000
	Stadshypotek AB	2024-10-30	0,93%	1 995 832	2 016 624
	Stadshypotek AB	2023-06-30	1,00%	661 500	668 500
	Summa långfristiga skulder			<u>4 462 082</u>	<u>4 508 874</u>
	Kortfristig del långfristiga skulder			-46 792	-46 792
	Summa långfristiga skulder			4 415 290	4 462 082

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2023. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	6 600 000	6 600 000
Eventalförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den / 2023

Felicia Adolfsson
OrdförandeNora Carlsson
LedamotEmil Ursholm
LedamotEmilia Stenholm
LedamotMaria Lennde
LedamotVår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg ABArwid Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2023 15:01

SENT BY OWNER:
Arwid Erixon · 24.04.2023 08:46

DOCUMENT ID:
H1geaBs7Q2

ENVELOPE ID:
S1eaHsQQn-H1geaBs7Q2

DOCUMENT NAME:
Brf Muraren - Årsredovisning 2022.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA LENNDE maria_lennde@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 22:07 24.04.2023 22:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/30) IP: 2.249.152.13
2. FELICIA ADOLFFSSON felicia.adolfssons@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 14:11 25.04.2023 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/19) IP: 5.150.246.179
3. NORA CARLSSON noracarlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 17:18 26.04.2023 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/08) IP: 92.32.72.117
4. EMIL URSHOLM eursholm@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 10:04 27.04.2023 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/30) IP: 94.234.114.43
5. Emilia Margareta Åkerlund emilia.stenholm@outlook.com	Signed Authenticated	27.04.2023 10:09 27.04.2023 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/26) IP: 213.112.131.51
6. ARWID ERIXON arwid.erixon@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2023 15:01 27.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/15) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed