

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 48

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bisittaren . Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Joel Magnusson	Ordförande
Björn Eric Daniel Claezon	Ledamot
Frédéric Emmanuel Courcambeck	Ledamot
Sara Johanna Kollberg Clarke	Ledamot
Jenny Kopp	Ledamot
Towe Helena Henrietta Nilsson	Ledamot
Emma Linnea Pärsson	Ledamot
Lea-Marie Sittler	Ledamot
Marlene Stephanie Hultgren	Suppleant
Nigel Rodney Kollberg Clarke	Suppleant
Carl Joel Erixon	Huvudansvarig revisor
Göran Arne Mattias Jonsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carl Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
------------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-11. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-11. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 38:13	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

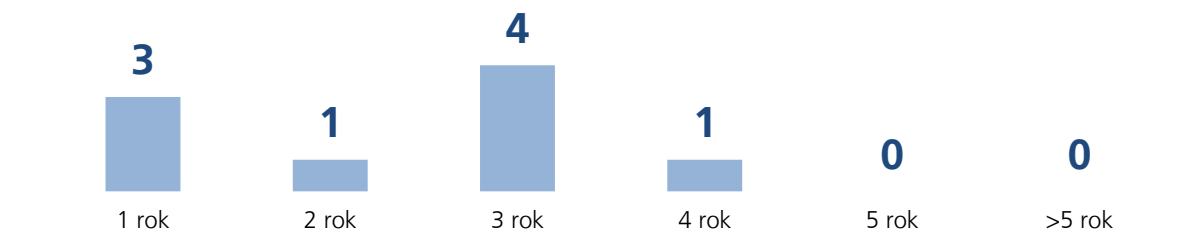
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 626 m², varav 626 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Cirkulationspump värme och VVC samt byte av reglerventiler	2021	
byte temostater och ventiler	2021	planerat till Höst 2021
Relining avloppsledningar med strumpmetoden	2021	utfört, December 2020/Januari 2021
Innerdörrar utbyta till säkerhetsdörrar	2021	
Plattsättning framsida hus	2021	planerat till Vår/Sommar 2021
Renovering trapphus	2021	Målning av tak och väggar, byte av plastmatta.
Hela hustet målat	2020	Alla fönster samt fasad målad.
Takbyte	2020	Byte av tak inklusive takfönster samt alla plåtdetaljer.
Träfasad byte, Renoverad	2020	Ny träpanel. Färg bytt till Grönt.
Målning och putsning	2020	Putsen på sockeln lagad och målad.
30-årig underhållsplan upprättad	2019	Ny detaljerad underhållsplan upprättad av Sustend
Renovering garageportar	2018	25 000 kr
Dränering 2 (2)	2017	Framsida och asfaltering innergård genomfört till en kostnad av 135 000 kr
Dränering	2016	Innegården genomförd till en kostnad på ca 100 000 kr. Framsida genomförs 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring ytskikt källare	2022	Ommålning av källarutrymmen
Projektering solceller	2022	Föreningen utreder möjligheten att installera solceller
Ombyggnation cykelförråd	2022	Del av garage görs om till gemensamt cykelförråd
Byte utav ytterdörrar samt tillhörande entreparti	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

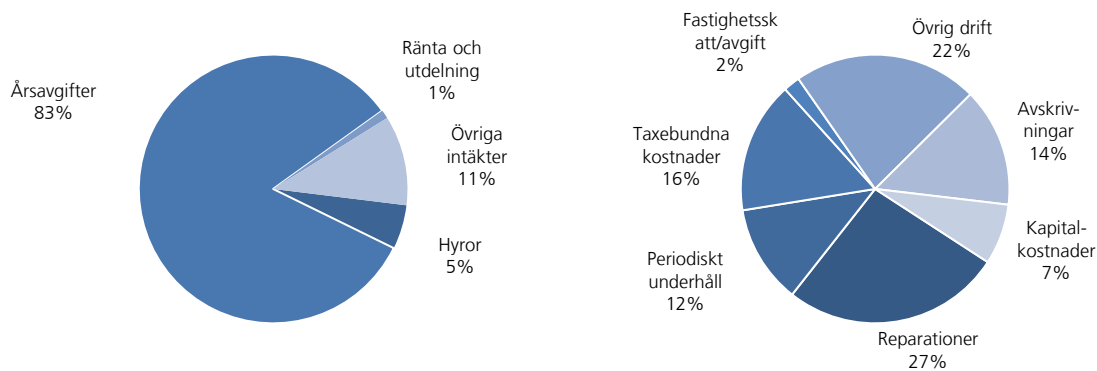
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscenter AB
Teknisk Förvaltning	Egen Regi
Bredband via Fiber	Bahnhof

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 840 723	1 182 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	446 963	478 433
Finansiella intäkter	4 728	448
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 424
Medlemsinsatser	32 000	2 248 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 190
	483 691	2 772 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	538 235	1 997 794
Finansiella kostnader	50 149	41 771
Ökning av kortfristiga fordringar	29 266	0
Minskning av långfristiga skulder	70 000	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	194 683	0
	882 333	2 114 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 442 082	1 840 723
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-398 642	657 931

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt följa den uppsatta underhållsplanen och löpande underhåll.

Utöver detta har föreningen byggt en tralldäck för föreningens medlemmar på husets framsida.

Föreningen har också gjort om ett förråd till allmänt cykelrum samt installerat pump för att öka vattentrycket i huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	670	642	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	79	621	734
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 923	8 053	8 193	8 293
Elkostnad/m ² totalyta	26	22	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	91	93	83	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	50	46	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	67	102	98
Soliditet (%)	74	73	72	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-235	-1 659	-1 690	-171
Nettoomsättning (tkr)	444	430	452	411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 626 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 026 324	14 026 324	-13 994 324	13 994 324
Upplåtelseavgifter	2 364 772	0	0	2 364 772
Fond för yttre underhåll	39 000	39 000	-39 000	39 000
S:a bundet eget kapital	16 430 096	14 065 324	-14 033 324	16 398 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 813 688	-39 000	-1 619 876	-2 154 811
Årets resultat	-234 886	-234 886	1 658 876	-1 658 876
S:a fritt eget kapital	-4 048 573	-273 886	39 000	-3 813 688
S:a eget kapital	12 381 523	13 791 438	-13 994 324	12 584 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-234 886
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 774 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-39 000</u>
summa balanserat resultat	-4 048 573

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>39 000</u>
-4 009 573

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	444 297	429 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 666	48 776
Summa rörelseintäkter		446 963	478 433
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-521 551	-1 797 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 110	-200 012
Personalkostnader	Not 6	39 426	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 193	-98 193
Summa rörelsekostnader		-636 428	-2 095 987
RÖRELSERESULTAT		-189 465	-1 617 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 149	-41 771
Summa finansiella poster		-45 421	-41 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-234 886	-1 658 876
ÅRETS RESULTAT		-234 886	-1 658 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	15 311 657	15 409 850
Summa materiella anläggningstillgångar	15 311 657	15 409 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 311 657	15 409 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 471 170	1 840 545
Summa kortfristiga fordringar	1 471 170	1 840 545
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	178	178
Summa kassa och bank	178	178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 471 348	1 840 723
SUMMA TILLGÅNGAR	16 783 005	17 250 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 391 096	16 359 096
Fond för yttre underhåll	Not 10	39 000	39 000
Summa bundet eget kapital		16 430 096	16 398 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 813 688	-2 154 811
Årets resultat		-234 886	-1 658 876
Summa fritt eget kapital		-4 048 573	-3 813 688
SUMMA EGET KAPITAL		12 381 523	12 584 408
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 906 504	2 876 504
Summa långfristiga skulder		1 906 504	2 876 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 356 250	1 456 250
Leverantörsskulder		65 505	232 748
Skatteskulder		13 671	13 131
Övriga skulder		9 213	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	50 339	78 319
Summa kortfristiga skulder		2 494 978	1 789 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 783 005	17 250 573

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	374 172	360 588
Hyror bostäder	0	6 979
Hyror garage	24 000	21 000
Bredbandsintäkter	42 012	41 078
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	8	11
	444 297	429 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	5 000
Försäkringsersättning	0	39 380
Återbäring försäkringsbolag	2 666	2 396
Övriga intäkter	0	2 000
	2 666	48 776

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 175	7 462
	Fastighetskötsel gård beställning	11 875	0
	Gård	0	4 612
	Förbrukningsmateriel	3 947	710
	Brandskydd	4 287	0
	Fordon	759	0
		24 043	12 784
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 750	0
	Entré/trapphus	0	2 274
	Lås	3 351	51 015
	VVS	135 889	25 810
	Elinstallationer	11 091	0
	Mark/gård/utemiljö	25 406	2 421
	Vattenskada	0	168 800
		181 487	250 320
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	142 625
	Källare	33 500	0
	Entré/trapphus	0	523 595
	VVS	0	626 875
	Mark/gård/utemiljö	48 000	0
		81 500	1 293 095
	Taxebundna kostnader		
	El	16 000	13 466
	Värme	56 909	58 240
	Vatten	36 102	31 558
		109 011	103 264
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 857	23 901
	Samfällighetsavgift	33 075	51 450
	Kabel-TV	12 131	11 574
	Bredband	41 776	38 263
		111 839	125 188
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	13 671	13 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	521 551	1 797 782
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	938
	Juridiska åtgärder	0	26 063
	Hysesförluster	0	15
	Revisionsarvode extern revisor	17 844	15 822
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	666	0
	Förvaltningsarvode	26 128	25 564
	Administration	7 889	57 830
	Konsultarvode	0	71 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 820	2 780
		56 110	200 012

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-30 000	0
	Sociala kostnader	-9 426	0
		-39 426	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	98 193	98 193
		98 193	98 193
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 097 200	16 097 200
	Utgående anskaffningsvärde	16 097 200	16 097 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-687 350	-589 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-98 193	-98 193
	Utgående avskrivning enligt plan	-785 543	-687 350
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 311 657	15 409 850
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 277 908	6 277 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 800 000
		18 400 000	16 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 400 000	16 400 000
		18 400 000	16 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	387 176	790 113
	Fordringar	29 266	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		1 471 170	1 840 545

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	39 000	245 546
	Reservering enligt stadgar	39 000	39 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 000	-245 546
	Vid årets slut	39 000	39 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,000 %	1 956 504	2 006 504	2024-11-25
	Swedbank	2,788 %	461 250	466 250	2023-01-28
	Swedbank	3,634 %	922 500	930 000	2023-03-28
	Swedbank	0,950 %	922 500	930 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		4 262 754	4 332 754	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 356 250	-1 456 250	
			1 906 504	2 876 504	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 887 754 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 759 000	7 759 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	30 000
	Sociala avgifter	0	9 426
	Ränta	13 729	2 718
	Avgifter och hyror	36 610	36 175
		50 339	78 319

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har även startats projektering för installation av solceller på föreningens tak.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Joel Magnusson
Ordförande

Björn Eric Daniel Claezon
Ledamot

Frédéric Emmanuel Courcambeck
Ledamot

Sara Johanna Kollberg Clarke
Ledamot

Jenny Kopp
Ledamot

Towe Helena Henrietta Nilsson
Ledamot

Emma Linnea Pärsson
Ledamot

Lea-Marie Sittler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Carl Joel Erixon
Auktoriserad revisor