

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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.

- \* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- \* Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- \* Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Camilla Lado	Ledamot
Anna Iraschko	Ledamot
Joakim Karlsson	Ledamot

Simon Olausson	Suppleant
Filip Karlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie extern	MOORE Ranby AB
----------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Lise Johnsson  
Magnus Hernegren

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kålltorp 61:11, förvärvades 2008.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Städning av trapphus och golv i tvättstuga sköts av Städalliansen.

# Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 726 kvm, varav 726 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	6 st
3 rok	4 st
4 rok	1 st

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År
Nedre del av tak mot gården renoverat inkl insallation av hängrännor	2022
Installation av utomhusbelysning	2021
Installation av brytskydd till entrédörr och källardörr	2021
Installation takluckor	2020
Utbyte av radiatorer, våning 3	2020
Renovering av tvättstuga samt torkrum	2020
Ny fläkt i torkrummet	2019
Energibesiktning	2019
Relining av samtliga stammar	2018
Staketet på framsidan återställt	2018
Dräneringsarbete samt altanen färdigställdes	2018
Gräsmätta anlagd på nytt	2017
Dränering och asfaltering	2017
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 5 och 6	2017-2018
Byte av termostatventiler i källare, uppgång B	2017
Altanbyggnad	2017
Takstege och snörasskydd	2016
Målning av fasad	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Omläggning av plåt på taket av Fortab	2016
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 11 och 12	2015-2016

Föreningens säte är Göteborg.

# Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022. Styrelsen vill flagga för att årsavgiften eventuellt kommer att höjas under 2023.

Under 2022 har nedre delen av taket som vetter mot innergården renoverats. Takfoten har bytts ut mot hängränna.

Under året har styrelsen anlitat flera fackmän inom ventilation för att utreda hur vi skall gå vidare för att få en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Arbetet pågår.

Nytt banklån på 750 000 kr har upptagits under året.

Då OVKn prioriteras har upprustning av trappuppgångar blivit uppskjutna på obestämd tid.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsåret början: 18

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	501 359	499 832	510 529	510 531
Resultat efter finansiella poster	-270 041	-105 350	-299 830	-231 779
Soliditet (%)	63	68	68	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	691	730	745	810
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 697	6 004	6 040	6 210
Elkostnad/kvm totalyta	40	29	27	21
Värmekostnad/kvm totalyta	101	109	90	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	56	54	48	49

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 934 745	468 219	-2 624 667
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		116 958	-116 958
Årets resultat			-270 041
Belopp vid årets utgång	10 934 745	585 177	-3 011 666

# Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 741 625
Årets resultat	<u>-270 041</u>
	-3 011 666

Förslag till disposition:

Ianspråktagande ur underhållsfond	-272 750
Balanseras i ny räkning	<u>-2 738 916</u>
	-3 011 666

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

**Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8**  
Org.nr. 769617-2563

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		501 359	499 832
Övriga rörelseintäkter		3 654	1 715
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>505 013</u>	<u>501 547</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-540 209	-370 243
Övriga externa kostnader	3	-67 330	-68 728
Personalkostnader	4	-2 997	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-92 260</u>	<u>-92 260</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-702 796</u>	<u>-531 231</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-197 783	-29 684
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-72 258</u>	<u>-75 666</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-72 258</u>	<u>-75 666</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-270 041	-105 350
<b>Resultat före skatt</b>		-270 041	-105 350
<b>Årets resultat</b>		<u>-270 041</u>	<u>-105 350</u>

**Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8**

Org.nr. 769617-2563

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2022-12-31

2021-12-31

5

12 528 65112 620 911**Summa materiella anläggningstillgångar**

12 528 651

12 620 911

**Summa anläggningstillgångar**

12 528 651

12 620 911

**Omsättningstillgångar****Kassa och bank**

Kassa och bank

920 508354 409**Summa kassa och bank**

920 508

354 409

**Summa omsättningstillgångar**

920 508

354 409

**SUMMA TILLGÅNGAR****13 449 159****12 975 320**

**BALANSRÄKNING**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	10 934 745	10 934 745
Fond för yttre underhåll	585 177	468 219
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 519 922</b>	<b>11 402 964</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-2 741 625	-2 519 317
Årets resultat	-270 041	-105 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 011 666</b>	<b>-2 624 667</b>

**Summa eget kapital**

8 508 256 8 778 297

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 862 500	4 112 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 862 500</b>	<b>4 112 500</b>

**Kortfristiga skulder**

Förskott från medlemmar	26 559	0
Leverantörsskulder	13 122	9 672
Skatteskulder	35 098	34 108
Övriga skulder	59	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 565	40 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>78 403</b>	<b>84 523</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

13 449 159 12 975 320



# Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet.

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

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Driftkostnader

2022

2021

Fastighetskostnader	15 438	24 074
Reparationer	47 402	127 205
Periodiskt underhåll	272 750	0
El	29 314	19 678
Värme	72 981	74 671
Vatten	40 296	36 977
Sophämtning/renhållning	12 744	37 975
Försäkring	18 971	18 287
Kabel-TV	12 434	14 157
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 879	17 219
	<hr/>	<hr/>
	540 209	370 243

### Not 3 Övriga externa kostnader

2022

2021

Kreditupplysning	938	938
Revisionsarvode extern revisor	20 120	16 933
Föreningskostnader	379	275
Förvaltningsarvode	21 708	21 240
Administration	17 165	1 950
Konsultarvode	5 858	14 875
Medlems-/föreningsavgift	0	4 040
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	1 162	5 480
Styrelsearvode	0	2 997
	<hr/>	<hr/>
	67 330	68 728

### Not 4 Personalkostnader

2022

2021

Styrelsearvode avrvode och sociala kostnader:		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	2 997	0
Sociala kostnader	0	0
	<hr/>	<hr/>
Summa styrelse och övriga	2 997	0

# Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 413 304	13 413 304
	Utgående anskaffningsvärden	13 413 304	13 413 304
	Ingående avskrivningar	-792 393	-700 133
	Årets avskrivningar	-92 260	-92 260
	Utgående avskrivningar	-884 653	-792 393
	Redovisat värde	12 528 651	12 620 911
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 314 542	4 314 542
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 000 000	8 800 000
	Byggnader	7 800 000	6 317 000
		16 800 000	15 117 000
Not 6	Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, 2024-12-01	1 700 000	1 700 000
	Handelsbanken, 2024-06-01	1 662 500	1 662 500
	Handelsbanken, 2025-09-01	750 000	750 000
	Handelsbanken, 2024-12-30	750 000	0
		4 862 500	4 112 500
	Amortering under 2023	0 kr	

### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 875 000	4 875 000

## Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

### NOTER

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Camilla Lado

Anna Iraschko

Joakim Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

MOORE Ranby AB

Martin Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CAMILLA LADO

### Styrelseledamot

Serienummer: 19880320xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-04-21 10:58:40 UTC



## ANNA IRASCHKO

### Styrelseledamot

Serienummer: 19760419xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-04-21 16:32:07 UTC



## Joakim Ihsan Karlsson

### Styrelseledamot

Serienummer: 19871229xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-04-23 15:40:47 UTC



## Erik Martin Nilsson

### Revisor

Serienummer: 19800601xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-04-24 15:08:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: ATTOU-QKUU5-CK72L-NKKIC-LW28F-DLWJC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>