

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 35
769618-5920

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-01. Förvärv av fastigheten Bagaregården 12:13 skedde 2017-02-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Katharina Hausmair	Ordförande
Karl Holmström	Kassör
Herman Carleke	Sekreterare

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie revisorer

Jimmy Störkersen	Ekstrand Rask Andersson
	Revisorer AB

Fastigheter

Föreningens fastighet Bagaregården 12:13 förvärvades 2017-02-28. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus. Värdeår 1960.

Byggnadens yta är 778 m² varav all yta är lägenhetsyta. Inga lokaler finns.

Lägenheter

Föreningen upplåter 10 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Antal	Typ	Storlek
4	Lägenhet	2 rok
5	Lägenhet	3 rok
2	Lägenhet	4 rok

Förvaltning

Nedanstående underhåll har utförts samt planerats. Fastigheten genomgick komplett rotreovering av tidigare hyresvärd 1981.

Utfört underhåll	År
Dräneringsarbetet samt arbetet med innergården avslutades.	2021
Pågående dräneringsarbete och restaurering av innergården, gräsmatta och kullersten.	2020
Energideklaration utförd december	2020
Utvändig målning av samtliga fönster.	2019
Byte av träfasad inklusive målning.	2019
Relining av avloppsstammar. Utfört med s.k. strumpmetod	2019
Underhållsspolning och inspektion av avloppsstammar.	2018
OVK, rengöring av ventilationskanaler samt byte av husets centrala ventilationsfläkt.	2018
Reparation och målning av plåttak, rengöring av mossa på takpannor samt rensning av hängrännor och stuprör.	2017
Ny dränering och tätning av källarvägg framsida. hyresvärd.	2015
Lagning och målning av väggar i portgång. hyresvärd.	2013
Rotreovering av fastigheten. Nytt tak, fasad, VVS- och el-hyresvärd. stammar, fönster, ventilation m.m.	1981

Planerat underhåll

Föreningen följer en 30 årig underhållsplan.

Föreningen tillämpar självförvaltning för den ekonomiska förvaltningen samt i så lång utsträckning som möjligt även för fastighetsförvaltningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10
Överlåtelse under året: 2

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Föreningens ekonomi

På grund av ökade ränte- och driftskostnader beslutades en avgiftshöjning på 30%, som trädde i kraft den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	537	536	537	535
Resultat efter finansiella poster	1	10	93	-1 008
Soliditet (%)	73,5	72,8	72,5	72,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 925 619	10 331	104 308	98 042	9 896	22 148 196
Disposition av föregående års resultat:				9 896	-9 896	0
Årets resultat					622	622
Belopp vid årets utgång	21 925 619	10 331	104 308	107 938	622	22 148 818

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 939
årets vinst	622
	108 561
disponeras så att i ny räkning överföres	108 561
	108 561

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter brf medlemmar		536 741	535 722
Hysesintäkter		64 349	63 228
		601 090	598 950
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll av fastigheten		0	-29 952
Driftskostnader fastigheten		-197 230	-198 536
Övriga kostnader		-78 918	-77 944
Personalkostnader		-19 713	-19 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 145	-155 145
		-451 006	-481 290
Rörelseresultat		150 084	117 660
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 462	-107 764
		-149 462	-107 764
Resultat efter finansiella poster		622	9 896
Resultat före skatt		622	9 896
Årets resultat		622	9 896

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	29 949 381	30 104 526
		29 949 381	30 104 526
Summa anläggningstillgångar		29 949 381	30 104 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 910	206
		17 910	206
<i>Kassa och bank</i>		164 610	325 448
Summa omsättningstillgångar		182 520	325 654
SUMMA TILLGÅNGAR		30 131 901	30 430 180

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 925 619	21 925 619
Upplåtelseavgifter		10 331	10 331
Fond för yttre underhåll		104 308	104 308
		22 040 258	22 040 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		107 939	98 042
Årets resultat		622	9 896
		108 561	107 938
Summa eget kapital		22 148 819	22 148 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	3 890 252	0
Summa långfristiga skulder		3 890 252	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	3 919 000	8 151 252
Leverantörsskulder		0	3 000
Aktuella skatteskulder		32 758	16 049
Övriga skulder		23 410	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 662	102 470
Summa kortfristiga skulder		4 092 830	8 281 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 131 901	30 430 180

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	622	9 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	155 145	155 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	155 767	165 041
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 704	-133
Förändring av leverantörsskulder	-3 000	-6 244
Förändring av kortfristiga skulder	46 099	-4 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 162	154 422
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-342 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 000	-84 000
Årets kassaflöde	-160 838	70 422
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	325 448	255 026
Likvida medel vid årets slut	164 610	325 448

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	160 år
Ytskikt takkupor	15 år
Fläkt för central ventilation	15 år
Relining	30 år
Träfasad	40 år
Målning av fönster	10 år
Dränering	20 år

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Nyckeltal

	2022-12-31	2021-12-31
Nyckeltal		
Årsavgift per kvm (kr)	735	735
Skuldsättning per kvm (kr)	10 037	10 477
Sparande per kvm (kr)	200	250
Räntekänslighet (%)	15	15
Energikostnad per kvm (kr)	187	190

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850 242	30 495 141
Omklassificeringar	0	355 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 850 242	30 850 242
Ingående avskrivningar	-745 716	-590 571
Årets avskrivningar	-155 145	-155 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900 861	-745 716
Utgående redovisat värde	29 949 381	30 104 526
Bokfört värde byggnader	15 110 809	15 265 954
Bokfört värde mark	14 838 572	14 838 572
	29 949 381	30 104 526

Not 3 Långfristiga skulder

På grund av ändrade regelverk ska samtliga banklån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Detta har gjorts, men föreningen vill upplysa om att man inte har någon avsikt att lösa lånen, istället kommer dessa att omförhandlas vid kontraktsgångens utgång.

Göteborg 2023-

Katharina Hausmair
Ordförande

Karl Holmström
Styrelseledamot

Herman Carleke
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Jimmy Störkersen
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."

KARL HOLMSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19851009xxxx

IP: 131.115.xxx.xxx

2023-05-30 09:26:35 UTC



HERMAN CARLEKE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890328xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-05-30 11:53:49 UTC



Katharina Hausmair (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19821219xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-30 18:39:26 UTC



JIMMY STÖRKERSEN (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 19921016xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-05-30 19:03:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: ODN67-2DEWJ-0I7TF-50BUG-3C000-Y6ONS

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>