

Årsredovisning 2022

BRF GÖTABERGSGATAN 11

716444-0807



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GÖTABERGSGATAN 11

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

INNEHÅLL:

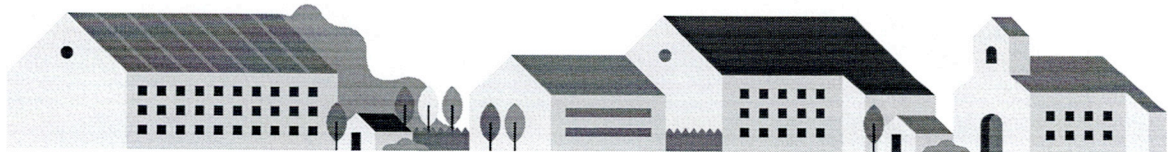
Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



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 kommit 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.

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 1986-09-17.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lorensberg 49:7 på adressen Götabergsgatan 11 i Göteborg. Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 168 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann-Charlotte Palm	Ordförande
Helena Neikter	Kassör
Per Sundström	Ledamot
Andreas Hall Lexvik	Ledamot
Eric Vartanian	Ledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.



REVISORER

Jenny Svensson Revisor
Heléne Heldmark Sundström Revisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

- 2022 Relining av samtliga horisontella rör som är i bruk och igensättning av de rör under huset som inte längre används.
Installation av elektroniskt råttstopp.
Byte av golvbrunnar i tvättstuga och pannrum.
Lagning av cementgolv i källaren.
Taksäkerhetsbesiktning genomförd.
- 2021 Byte av cirkulationspump för värmesystemet.
Byte av låssystem för port.
Underhållsmålning portgång färdigställd.
OVK genomförd.
- 2020 Utbytta komponenter i fjärrvärmeanläggning.
Underhållsmålning av trapphus är genomförd och portgång påbörjad.
Installation av nya brandvarnare med mobiltjänst.
- 2017 Ommålning av innergård, fönster och balkonger.
- 2015-16 Tätning av lägenhetsdörrar mot brand- och rökgaser
- 2015 Indragning av fiber - bredband och TV
- 2012-13 Målning av båda trapphusen
- 2012 Nya ledstänger i gårdstrapphus och delvis i gatutrapphus
- 2012 Brandsäkring av fönster och dörrpartier mot lägenheter i båda trapphusen.
- 2012 Smidesarbeten i trapphus
- 2012 Målning av tvättstuga och källartrappor utfört av BRFs medlemmar
- 2011 Gatutrapphus, reovering av fönster och balkongpartier
- 2011 Cykelförrådet omputsning
- 2011 El-central i gatutrapphus flyttad samt byte av ledningar.
- 2011 Putslagning i tvättstuga och källartrappor
- 2011 Gatutrapphus, putslagning
- 2010 Reovering inkl. målning av föreningens förråd
- 2010-11 Omläggning med ny plåt på resterande del av taken

2010	Målning av gatufasad inkl. fönster, balkonger och portdörr
2008	Dränering av gård
2008	Översyn av ventilation källare, kontroll och rensning av kanaler
2008	Renovering av gatufasad inklusive omläggning tak mot gatan
2001	Omputsning av gårdsfasaden
2001	Renovering av tre balkonger mot gården.
2001	Ommålning av tak.
1997	Rörstambyte. Den sista av tre.

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Renovering av gemensamma balkonger mot gård. Installation av övervakningskamera i portgång.
------	--

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Fiber Internet och TV	Telia
El & Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Vatten	Göteborgs Kommun
Sophämtning	Renova Miljö
Hisservice	Otis AB
Städning	Leel AB
Brandvarnare	X2 Wireless
Underhållsplaneverktyg	Planima
Renhållning trottoar	Göteborgs Stad Park & Natur

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EV" and "S" with a checkmark.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Lån har omförhandlats under 2022 till fortsatt låg ränta med 2 och 4 års bindningstid.

UNDERHÅLL AV FASTIGHET

Alla horisontella rör under huset har filmats, därefter antingen stängts av eller genomgått relining. I samband med detta byttes också tre golvbrunnar ut. Källargolvet har lagats där det funnits sprickor.

Fjärilar hittades i området kring ena källartrappan och Anticimex kontaktades. I ett första steg sattes malfällor in. Därefter försvann malen, men har sedan återkommit. Ny kontakt med Anticimex har tagits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	697	682	682	675
Resultat efter fin. poster	-639	-82	106	117
Soliditet, %	55	57	57	57
Yttre fond	463	540	477	413
Taxeringsvärde	39 600	40 000	40 000	40 000
Bostadsyta, kvm	1 168	1 168	1 168	1 168
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	544	544	538
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 256	4 297	4 351	4 405
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,06	1,00	0,99

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	3 800	-	-	3 800
Upplåtelseavgifter	4 100	-	-	4 100
Fond, yttre underhåll	540	-	-77	463
Balanserat resultat	-1 454	-82	77	-1 458
Årets resultat	-82	82	-639	-639
Eget kapital	6 904	0	-639	6 265

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 458
Årets resultat	-639
Totalt	-2 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	64
Att från yttre fond i anspråk ta	-527
Balanseras i ny räkning	-1 635
	-2 098

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

JW → SW
EV →

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		697	682
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		697	682
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 113	-502
Övriga externa kostnader	7	-32	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148	-148
Summa rörelsekostnader		-1 293	-710
RÖRELSERESULTAT		-595	-28
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-45	-54
Summa nansiella poster		-44	-54
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-639	-82
ÅRETS RESULTAT		-639	-82

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggnings tillgångar			
Byggnad och mark	9	11 024	11 171
Maskiner och inventarier	10	1	2
Summa materiella anläggnings tillgångar		11 026	11 173
Finansiella anläggnings tillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2	2
Summa finansiella anläggnings tillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 028	11 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korris goda fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3
Övriga fordringar	12	9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33	37
Summa korris goda fordringar		42	41
Kassa och bank			
Kassa och bank		304	844
Summa kassa och bank		304	844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		346	885
SUMMA TILLGÅNGAR		11 374	12 060

JW g
EV AR

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
undet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 900	7 900
Fond för yttre underhåll		463	540
Summa undet eget kapital		8 363	8 440
Fri eget kapital			
Balanserat resultat		-1 458	-1 454
Årets resultat		-639	-82
Summa fri eget kapital		-2 098	-1 536
SUMMA EGET KAPITAL		6 265	6 904
Långfris ga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 500	3 461
Summa långfris ga skulder		3 500	3 461
Kor ris ga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 471	1 557
Leverantörsskulder		29	34
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107	103
Summa kor ris ga skulder		1 609	1 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 374	12 060

Handwritten notes:
AW →
EV
AS

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Götabergsgatan 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.

Anläggnings tillgångar

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	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Omsättnings tillgångar

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
Årsavgifter, bostäder	651	635
Övriga intäkter	47	47
Summa	697	682

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	31	27
Städning	41	41
Trädgårdsarbete	1	19
Summa	73	88

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1	77
Reparationer	1	32
Tvättstuga	5	0
VA	663	0
Värme	58	0
Summa	727	109

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	24	14
Sophämtning	25	21
Uppvärmning	142	150
Vatten	38	39
Summa	230	223

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	25	29
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	17	16
Kabel-TV	13	11
Summa	83	82

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PW", "EV", and a circular stamp.

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	6	0
Kameral förvaltning	13	13
Konsultkostnader	0	33
Övriga förvaltningskostnader	13	14
Summa	32	60

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	45	54
Summa	45	54

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 974	12 974
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 974	12 974
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 803	-1 656
Årets avskrivning	-146	-146
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 949	-1 803
Utgående restvärde enligt plan	11 024	11 171
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 160</i>	<i>2 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600	13 000
Taxeringsvärde mark	26 000	27 000
Summa	39 600	40 000

HW S SR
EV AR

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12	12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12</u>	<u>12</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10	-9
Avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11</u>	<u>-10</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1</u></u>	<u><u>2</u></u>
NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	8	0
Summa	<u>9</u>	<u>0</u>
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	3	3
Kabel-TV	3	3
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13
Summa	<u>33</u>	<u>37</u>

gvt → gvt
EV AB

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	0,91 %	600	600
Stadshypotek	2025-06-01	0,72 %	500	500
Stadshypotek	2024-01-30	0,63 %	500	500
Stadshypotek	2026-01-30	1,26 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,91 %	400	400
Stadshypotek	2024-01-30	0,83 %	500	500
Stadshypotek	2023-01-30	0,96 %	528	533
Stadshypotek	2023-06-30	0,88 %	388	388
Stadshypotek	2023-01-30	0,95 %	555	598
Summa			4 971	5 019
<i>Varav kortfristig del</i>			1 471	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	61	57
Städning	3	3
Uppvärmning	22	23
Utgiftsräntor	7	10
Vatten	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	7
Summa	107	103

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 290	5 290
Summa	5 290	5 290

Handwritten signature and initials in blue ink, including "JAN", "EV", and "#".

Underskrifter

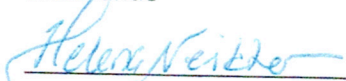
Göteborg, 2023 - 04 - 07
Ort och datum



Ann-Charlotte Palm
Ordförande



Eric Vartanian
Ledamot



Helena Neikter
Kassör

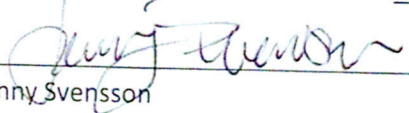


Per Sundström
Ledamot

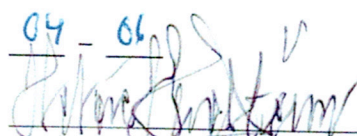


Andreas Hall Lexvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 06



Jenny Svensson
Revisor



Heléne Heldmark Sundström
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen

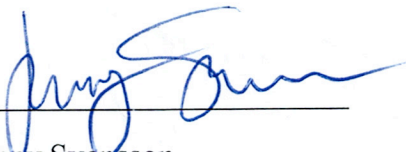
Götabergsgatan 11, Org nr 716444-0807

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2022. Granskningen har utförts efter bästa förmåga.

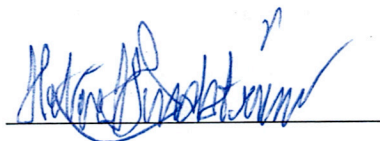
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen. Jag tillstyrker att föreningsstämman

- Fastställer resultat - och balansräkningar
- Disponerar 2022 års resultat i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2023-04-01



Jenny Svensson
Revisor



Heléne Heldmark Sundström
Revisorssuppleant