

Årsredovisning 2022

Brf Sofieberg 31

716408-7657



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SOFIEBERG 31

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 1983-05-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Göteborg Olivedal 22:31, bebyggdes 1932 och är belägen i Göteborgs kommun med gatuadress Övre Matrosgatan 6 i Göteborg.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 17 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 föreningslokal och 1 hyresrätt. Dessutom finns 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök	
3	st 2 rum och kök	
2	st 3 rum och kök	
4	st 4 rum och kök	
1	st 5 rum och kök	
1	st 8 rum och kök	Total bostadsyta: 1 306 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Lokal 18,0 Total lokalyta: 87 kvm

Vi har inte haft någon uthyrning av lokal.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Simpleko brf-försäkring.

Styrelsens sammansättning

Bengt Gustafsson	Ordförande
Magnus Laurin	Kassör
Lars-Ove Arvidsson	Ledamot
Gun Sjögren	Ledamot
Richard Olsson	Ledamot
Emelie Wassenius	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller firman tecknas i förening av Bengt Gustafsson och Magnus Laurin.

Revisorer

Jan-Olof Larsson	Ordinarie
Jonas Hellgren	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 498.781 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som följs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	704 952	697 752	701 000	665 000
Resultat efter fin. poster	-456 694	65 934	161 470	44 307
Soliditet, %	41	44	43	43
Yttre fond	360 075	288 060	216 045	144 030
Taxeringsvärde	38 730 000	33 800 000	33 800 000	33 800 000
Bostadsyta, kvm	1 306	1 306	1 306	1 306
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	516	516	516	485
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 438	4 499	4 499	4 499
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,14	1,41	1,21
Belåningsgrad, %	66,01	66,08	65,25	63,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	3 568 195	-	-	3 568 195
Upplåtelseavgifter	39 500	-	-	39 500
Fond, yttre underhåll	288 060	-	72 015	360 075
Direkt kapitaltillskott	1 181 000	-	-	1 181 000
Balanserat resultat	-471 729	65 934	-72 015	-477 810
Årets resultat	65 934	-65 934	-456 694	-456 694
Eget kapital	4 670 960	0	-456 694	4 214 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-477 810
Årets resultat	-456 694
Totalt	<u>-934 505</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	72 015
Att från yttre fond i anspråk ta	-498 781
Balanseras i ny räkning	-507 739
	<u>-934 505</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		704 952	697 752
Rörelseintäkter		11 506	0
Summa rörelseintäkter		716 458	697 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-883 189	-366 173
Övriga externa kostnader	4	-90 138	-73 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 152	-124 152
Summa rörelsekostnader		-1 097 480	-564 227
RÖRELSERESULTAT		-381 022	133 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		254	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-75 927	-67 591
Summa finansiella poster		-75 673	-67 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-456 694	65 934
ÅRETS RESULTAT		-456 694	65 934

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	8 779 971	8 892 623
Markanläggningar	7	126 500	138 000
Summa materiella anläggningstillgångar		8 906 471	9 030 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 906 471	9 030 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 887	3 839
Övriga fordringar	8	25 438	21 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 565	56 241
Summa kortfristiga fordringar		85 890	81 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 171 956	1 577 936
Summa kassa och bank		1 171 956	1 577 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 257 846	1 659 791
SUMMA TILLGÅNGAR		10 164 317	10 690 414

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 788 695	4 788 695
Fond för yttre underhåll		360 075	288 060
Summa bundet eget kapital		5 148 770	5 076 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-477 810	-471 729
Årets resultat		-456 694	65 934
Summa fritt eget kapital		-934 505	-405 795
SUMMA EGET KAPITAL		4 214 265	4 670 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10-11	5 796 000	5 876 000
Summa långfristiga skulder		5 796 000	5 876 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 169	56 479
Skatteskulder		5 053	-1 267
Övriga kortfristiga skulder		401	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	102 429	88 242
Summa kortfristiga skulder		154 052	143 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 164 317	10 690 414

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sofieberg 31 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.

Anläggningstillgångar

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	1,25 %
Markanläggningar	5 %

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.

Omsättningstillgångar

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	31 200	24 000
Årsavgifter, bostäder	673 752	673 752
Övriga intäkter	11 506	0
Summa	716 458	697 752

Not 3, Driftskostnader	2022	2021
Bredband	0	1 335
Fastighetsel	28 117	14 428
Fastighetsförsäkringar	26 379	25 613
Fastighetsskatt	31 123	24 803
Fjärrvärme	134 756	0
Kabel-tv/bredband	58 342	57 369
Löpande reparationer och underhåll	7 375	10 578
Planerat underhåll	498 781	0
Sophämtning	38 328	40 403
Uppvärmning	0	146 758
Vatten	45 185	43 337
Vidarefakturering extern	11 506	0
Yttre skötsel	638	0
Övriga rep./underhåll	2 659	1 549
Summa	883 189	366 173

Not 4, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	61 108	58 364
Förbrukningsmaterial	208	3 592
Övriga förvaltningskostnader	28 822	11 946
Summa	90 138	73 902

Not 5, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 717	67 060
Övriga räntekostnader	210	531
Summa	75 927	67 591

Not 6, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 568 346	10 568 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>10 568 346</u>	<u>10 568 346</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 675 723	-1 563 071
Årets avskrivning	-112 652	-112 652
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 788 375</u>	<u>-1 675 723</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>8 779 971</u></u>	<u><u>8 892 623</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 556 160	1 556 160
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 799 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	21 931 000	19 400 000
Summa	38 730 000	33 800 000
Not 7, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	230 000	230 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>230 000</u>	<u>230 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-92 000	-80 500
Årets avskrivning	-11 500	-11 500
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-103 500</u>	<u>-92 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>126 500</u></u>	<u><u>138 000</u></u>
Not 8, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25 438	21 775
Summa	25 438	21 775

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	27 170	26 379
Förvaltning	15 537	15 277
Kabel-TV	15 858	14 585
Summa	58 565	56 241

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2022-07-28	2,43 %	2 538 000	2 538 000
Swedbank			2 538 000	2 538 000
Swedbank	2022-06-28	1,18 %	720 000	800 000
Summa			5 796 000	5 876 000

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 11, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 903 500	5 903 500
Summa	5 903 500	5 903 500

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	5 155	1 828
Förutbetalda avgifter/hyror	58 146	58 146
Uppl kostn renhållningsavg	1 095	0
Uppvärmning	20 299	21 027
Utgiftsräntor	11 332	551
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 402	6 690
Summa	102 429	88 242

Gbg 23-05-14

Ort och datum

Bengt Gustafsson

Bengt Gustafsson

Ordförande

Lars-Ove Arvidsson

Lars-Ove Arvidsson

Ledamot

Richard Olsson

Richard Olsson

Ledamot

Gun Sjögren

Gun Sjögren

Ledamot

Magnus Laurin

Magnus Laurin

Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 23-05-14

Jan-Olof Larsson

Ordinarie

Jan-Olof Larsson

Internrevisor

Suppleant

Jonas Hellgren

Internrevisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOFIEBERG 31

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, av Brf Sofieberg utsedd revisor, får härmed avge berättelse över granskningen av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper för år 2022.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokoll, föreningens räkenskaper och styrelsens årsredovisning, samt de övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning.

Den företagna revisionen har icke givit anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventeringen av föreningens tillgångar eller förvaltningen i övrigt.

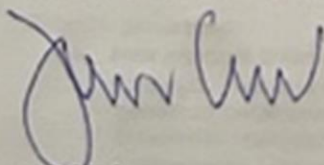
Jag tillstyrker

att föreningsstämman godkänner den av mig påtecknade balansräkningen per den 31 December 2022

att föreningens resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som redovisningen omfattar

Göteborg den 12 Maj 2023



Jan-Olof Larsson