

Årsredovisning för
Brf Smaragden 3
716408-8721

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smaragden 3, 716408-8721, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.
Föreningen registrerades 1984-08-30 hos Bolagsverket. Föreningens senaste stadgar registrerades 2000-08-24. Föreningen äger fastigheten Göteborg Heden 21:3. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande femton lägenheter med en totlayta på 1 232 kvm samt en lokal på 60 kvm.
Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	7	4	3	1

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. För närvarande nyttjas takområdet för lokalisering av teknisk utrustning.

Fastigheten är försäkrad genom Dina Försäkringar Väst till fullvärde.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 1 589 kr/lägenhet under 2023. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Medlemsantal

Antalet medlemmar vid årets början var 15 och vid årets slut 15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen har under 2023 ej varit uthyrd. Styrelsen letar aktivt med att hitta en ny hyresgäst.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har relativt stora kostnader för avskrivningar, vilket i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2023. Föreningen har beslutat om en årsavgiftshöjning på 10% i september 2023 för att möta framtida kostnader och få upp likviditeten. Vidare har även föreningens lokal, som tidigare varit vakant senaste året, hyrts ut vilket bör förbättra likviditeten kommande period.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	661 088	649 387	710 754	742 791
Soliditet, %	12%	14%	16%	17%
Årsavgifter per kvm	471	468	462	472
Skuldsättning per kvm	7 019	7 406	7 406	7 406
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	7 361	7 767	7 767	7 767
Resultat efter finansiella poster	-344 457	-299 062	-70 031	-135 239
Sparande per kvm	-60	15	164	183
Räntekänslighet	16	17	17	16
Energikostnad per kvm	-196	-180	-197	-174
Årsavgifters andel av nettoomsättning	88%	89%	80%	78%

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatse</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 581 271	234 956	288 166	-489 076
Disposition enl stämmobeslut			36 000	-36 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-344 457
Vid årets slut	1 581 271	234 956	324 166	-869 533

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	-525 076
årets resultat	-344 457
Totalt	-869 533

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Reservering till underhållsfond	36 000
Balanseras i ny räkning	-905 533
Summa	-869 533

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		661 088	649 387
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		661 088	649 387
Rörelsekostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning		-451 982	-439 774
Underhållskostnader, periodiska		-63 489	-117 915
Övriga externa kostnader		-14 154	-40 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-203 967	-200 286
Summa rörelsekostnader		-733 592	-798 698
Rörelseresultat		-72 504	-149 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 165	-149 794
Summa finansiella poster		-271 953	-149 751
Resultat efter finansiella poster		-344 457	-299 062
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-344 457	-299 062
Årets resultat		-344 457	-299 062

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 011 737	10 167 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	147 580	143 059
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 626	67 186
Summa materiella anläggningstillgångar		10 210 943	10 378 097
Summa anläggningstillgångar		10 210 943	10 378 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 714	6 058
Summa kortfristiga fordringar		21 714	6 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		366 464	1 045 602
Summa kassa och bank		366 464	1 045 602
Summa omsättningstillgångar		388 178	1 051 660
SUMMA TILLGÅNGAR		10 599 121	11 429 757

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 581 271	1 581 271
Upplåtelseavgifter		234 956	234 956
Underhållsfond		324 166	288 166
Summa bundet eget kapital		2 140 393	2 104 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-525 076	-190 014
Årets resultat		-344 457	-299 062
Summa fritt eget kapital		-869 533	-489 076
Summa eget kapital		1 270 860	1 615 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 068 471	9 568 471
Summa långfristiga skulder		9 068 471	9 568 471
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 873	-
Skatteskulder		57 800	55 110
Övriga skulder		19 155	16 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 962	173 953
Summa kortfristiga skulder		259 790	245 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 599 121	11 429 757

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 504	-149 311
Ränteintäkter	212	43
Räntekostnader	-272 165	-149 794
Avskrivningar	203 967	200 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-140 490	-98 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 656	-3 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 821	26 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 325	-75 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 813	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 813	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga lån	-500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-
Årets kassaflöde	-679 138	-75 620
Likvida medel vid årets början	1 045 602	1 121 222
Likvida medel vid årets slut	366 464	1 045 602

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	74
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvm för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter.

Årsavgifterna i % av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 944 121	12 944 121
	<u>12 944 121</u>	<u>12 944 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 776 269	-2 620 154
-Årets avskrivning enligt plan	-156 115	-156 115
	<u>-2 932 384</u>	<u>-2 776 269</u>
Marken utgör 1 547 700 kr av anskaffningsvärdet för byggnad.		
Redovisat värde vid årets slut	10 011 737	10 167 852

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 559 000 kr. Varav byggnad 20 559 000 kr och mark 25 000 000 kr

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	320 514	320 514
-Nyanskaffningar	36 813	
Vid årets slut	<u>357 327</u>	<u>320 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-177 455	-148 844
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-32 292	-28 611
Vid årets slut	<u>-209 747</u>	<u>-177 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	147 580	143 059

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 791	165 791
Vid årets slut	<u>165 791</u>	<u>165 791</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-98 605	-83 045
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 560	-15 560
Vid årets slut	<u>-114 165</u>	<u>-98 605</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 626	67 186

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	4 901 117	4 901 117
Swedbank Hypotek	2 967 354	2 967 354
Swedbank Hypotek	1 200 000	1 700 000
	9 068 471	9 568 471

*Samtliga av föreningens långfristiga lån har ränteändringsdag under 2024

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 588 000	11 588 000
Summa ställda säkerheter	11 588 000	11 588 000

Underskrifter

Göteborg

2024-05-

Hans Lycke
Styrelseordförande

2024-05-

Benny Eliasson
Styrelseledamot

2024-05-

Jacob Trattner
Styrelseledamot

2024-05-

Erik Alexandersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024
Mazars AB

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma