

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2047.
- * Inga större underhåll är planerade det närmaste året. Stämmorna ses över ang kommande relining.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- * Årsavgifterna var oförändrade 1 jan 2023 men kan komma att höjas under året eller vid kommande årsskifte.

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 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega Samfällighetsförening.

Styrelsen

Mia Steen	Ordförande
Bo Andersson	Ledamot
Ove Haugen	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot
Valentino Ristevski	Ledamot
Hanne Gustafsson	Suppleant
Ebba Ernström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer.
Mia Steen, Clarence Oredson, Ebba Ernström

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Amy Martin	Ordinarie intern
Urban Lindh	Suppleant intern

Valberedning

Mina Mårtensson	Sammanställande
Urban Lindh	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-03 ang. nya stadgar

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvm, varav 2 417 kvm utgör boyta och 380 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6 st	14 st	12 st	1 st	0 st	0 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 kvm	2025-05-31
Sushibutik	84 kvm	2026-01-31
Butik	132 kvm	2024-12-31
Frisör	72 kvm	2025-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

År	Utfört underhåll
2023	Reparation fasad. Värmeslingor i hängrännor och stuprör.
2022	Hissen fick nytt styrsystem. Ny frånluftsfläkt. Utökning av spaltventiler i ett antal lägenheter. OVK slutfördes
2021	Källaren målas. Tvättstugan; ytskikt tvättades, reparerades, fogades och bättringsmålades. Ny toalettstol. Fågelskydd mot bosättningar. Renoveringen av entrén slutförd. Arbetet med fastighetens ventilation, kontroll av luftflödet i lägenheterna. Reparation i lägenhet pga mindre vattenläcka utifrån. Nya styrskenor i hissen.
2020	Spolning av köks- och avloppsstammarna.
2019-2020	Renovering av entrén
2018	Tilläggsisolering vinden uppgång A
2017-2018	Renovering hyreslägenhet
2017	Målning trappuppgångar
2015	Målning tak
2013-2014	Renovering fasad och balkongräcken. Byte av fönster.
2010	Klinkersgolv på samtliga våningsplan. Takförbättringar
2005-2006	Badrumsrenoveringar
2004	Renovering hisskorg. Renovering entrégolv.
2002-2003	Målning trappuppgångar

Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet hyrs ut via företagsuthyrning på ettårs-basis.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under året

Uppdatering av stadgarna. Föreningen följer Bostadsrätternas stadgemall.

Arbetet med värmeslingor i hängrännor och stuprör slutförs.

W

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	605	596	594	594	597
Årsavgifternas andel av totala intäkter	65	65	65	66	68
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 703	1 701	1 635	1 630	1 445
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 954	6 140	6 963	7 134	7 300
Skuldsättning/kvm	5 017	5 174	5 868	6 012	6 151
Elkostnader/kvm totalyta	20	21	20	20	22
Värmekostnader/kvm totalyta	84	80	87	70	74
Vattenkostnader/kvm totalyta	36	31	34	31	31
Energikostnader/kvm totalyta	141	132	141	121	127
Kapitalkostnader/kvm totalyta	75	68	61	72	88
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,32	1,04	1,19	1,43
Räntekänslighet, %	9,84	10,30	11,72	12,00	12,24
Sparande/kvm	318	270	342	377	305
Soliditet %	64	63	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	338	175	554	482	446
Nettoomsättning (tkr)	2 184	2 164	2 139	2 134	2 053

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 kvm bostäder och 380 kvm lokaler.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	1 063 529	284 258	-196 782	976 053
S:a bundet eget kapital	25 003 376	284 258	-196 782	24 915 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-156 374	-284 258	372 105	-244 221
Årets resultat	337 778	337 778	-175 323	175 323
S:a fritt eget kapital	181 404	53 520	196 782	-68 898

171 60

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	337 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	127 884
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 258
summa balanserat resultat	<u>181 404</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>168 493</u>
att i ny räkning överförs	<u>349 897</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2023 2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 183 579	2 163 905
Summa rörelseintäkter		2 183 579	2 163 905

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	Not 3	-1 135 852	-1 296 912
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 123	-66 020
Personalkostnader	Not 5	-52 900	-52 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 639 504	-1 798 461

RÖRELSERESULTAT 544 075 365 445

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 953	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	-209 250	-190 371
Summa finansiella poster	-206 297	-190 121

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER 337 778 175 323

ÅRETS RESULTAT 337 778 175 323

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31	
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 7, 14	38 036 174	38 418 803	
Summa materiella anläggningstillgångar		38 036 174	38 418 803	
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	10 486	10 486	
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 486	10 486	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 046 660	38 429 289	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	Not 9	50 095	68 997	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 240	0	
Summa kortfristiga fordringar		79 335	68 997	10 338
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11			
Kortfristiga placeringar		983 179	683 179	
Summa kortfristiga placeringar		983 179	683 179	300 000
KASSA OCH BANK				
Kassa och bank		248 909	264 409	
Summa kassa och bank		248 909	264 409	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 311 423	1 016 585	
SUMMA TILLGÅNGAR		39 358 083	39 445 874	

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser		23 939 847	23 939 847	
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 063 529	976 053	
Summa bundet eget kapital		25 003 376	24 915 900	
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-156 374	-244 221	
Årets resultat		337 778	175 323	
Summa fritt eget kapital		181 404	-68 898	
SUMMA EGET KAPITAL		25 184 780	24 847 002	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	10 100 100	14 032 500	
Summa långfristiga skulder		10 100 100	14 032 500	-440 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	3 932 400	440 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	140 803	126 372	
Summa kortfristiga skulder		4 073 203	566 372	14 431

SUMMA SKULDER 14 173 303 14 598 872

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 39 358 083 39 445 874

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Likvida medel vid årets början	264 409	487 917
Resultat efter finansiella poster	337 778	175 323
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 629	382 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	720 407	557 952
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning(+) kortfristiga fordringar	-10 338	1 208 374
Ökning (+), minskning(-) kortfristiga skulder	14 431	-49 834
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	724 500	1 716 492
Investeringar		
Finansiella placeringar	-300 000	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	-300 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	-440 000	-1 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-1 940 000
Årets kassaflöde	-15 500	-223 508
Likvida medel vid årets slut	248 909	264 409

NOTER

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
	Årsavgifter	1 425 439	1 405 443
	Hyror bostäder	123 850	141 000
	Hyror lokaler	625 580	607 452
	Överlåtelse/pantsättning	2 620	7 200
	Avgift andrahandsuthyrning	6 090	2 810
		2 183 579	2 163 905

10

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsskostnader		
	Fastighetsskötsel	5701	5230
	OVK obl ventilationskontroll	0	56875
	Myndighetstillsyn	0	0
	Gård	5834	4415
		11535	66520
	Reparationer		
	Hyreslägenhet	7 165	229
	Brf lägenheter	4 376	25 417
	Lokaler	0	39 168
	Gemensamma utrymmen	9 933	3 411
	Tvättstuga	37 567	4 822
	Lås	0	10 604
	VVS	22 676	5 210
	Hiss	21 110	80 390
	Mark/gård/utemiljö	6 497	611
	Entré/Trapphus	2 625	0
	Vattenskada	0	42 332
		111 949	212 194
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	0
	VVS	0	0
	Ventilation	65 679	111 951
	Huskropp utvändigt	102 814	84 831
		168 493	196 782
	Taxebundna kostnader		
	El	60 767	58 463
	Värme	251 217	222 582
	Vatten	106 796	86 526
		418 780	367 571
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	65 318	45 860
	Självrisk	0	48 300
	Samfällighetsavgift	169 410	150 243
	Kabel-TV*	25 709	31 877
	Bredband*	58 821	74 038
		319 258	350 318
	*Ändrad periodisering från och med 2023. Kvartal 1 2024 kostnaden 2023 avser tre kvartal.		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105837	103527
	TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 135 852	1 296 912

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Kreditupplysning	0	1 154
	Tele- och datakommunikation	8 736	6 473
	Föreningskostnader	11 593	13 642
	Styrelseomkostnader	7 915	10 189
	Administration	25 588	20 351
	Konsultarvode	8 881	8 881
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		68 123	66 020

af 00

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2023	2022
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse förvaltning	48 000	48 000
	Social kostnader	4 900	4 900
		52 900	52 900
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2023	2022
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 402 845	-4 020 216
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivningar enligt plan	-4 785 474	-4 402 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 036 174	38 418 803
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 516 000	36 516 000
	Taxeringsvärde mark	47 824 000	47 824 000
		84 340 000	84 340 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Mark	5 340 000	5 340 000
		84 340 000	84 340 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
	Insats	7 686	7 686
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		10 486	10 486

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	32 677	49 269
	Skattefordran	17 418	19 728
		50 095	68 997

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTANDER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Kabeltv	20 265	0
	Bredband	8 975	0
		29 240	0

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea international fund	983 179	1 025 247	683 179
		983 179		683 179

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	976 053	710 933
	Reservering enligt stadgar	284 258	284 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 782	-19 138
	Vid årets slut	1 063 529	976 053

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
		2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
	Nordea	0,72%	4 092 500	4 202 500	2026-07-15
	Nordea	1,10%	2 680 000	2 790 000	2025-03-17
	Nordea	2,43%	3 602 500	3 712 500	2024-05-15
	Nordea	0,94%	3 657 500	3 767 500	2025-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		14 032 500	14 472 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 932 400	-440 000	
			10 100 100	14 032 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 832 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig skuld kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Avgifter och hyror	119 962	105 631
	Räntor	20 841	20 741
		140 803	126 372

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 14 / 4 2024



Mia Steen
Ordförande



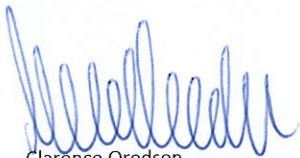
Valentino Risteovski
Ledamot



Ove Haugen
Ledamot



Bo Andersson
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats den 5 / 5 2024



Amy Martin
Intern revisor