

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen COUCOU

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Peter Johnson	Ordförande	Till föreningsstämma 2023/2024
Sebastian Glansk	Ledamot	Till föreningsstämma 2023/2024
Johan Theon	Ledamot	Till föreningsstämma 2023/2024

Revisor

Jonas Töllbäck	Ordinarie Extern	RSM Göteborg KB
----------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-12. Extra stämma med anledning av val av boendestyrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 14:1	2021	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

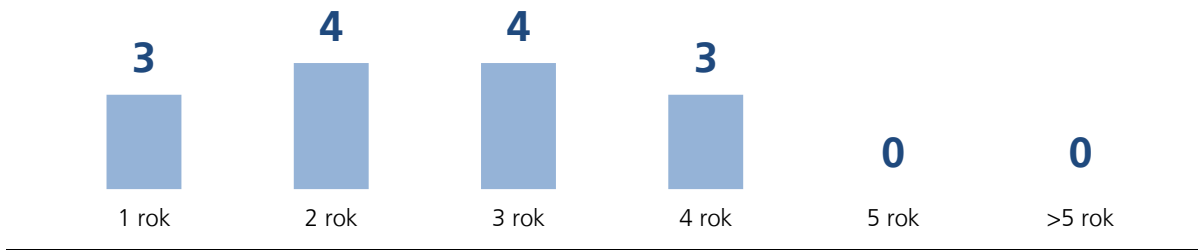
Fastigheten bebyggdes 2021 - 2022 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 847 m², varav 847 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal hiss	Kone
Digital mätaravläsning	Infometric
Städning	Dokolo städ
Trapphusskärm	Picler
Öppen fiber	Telia
Fastighetsförvaltning	Tapajos Fastighetsservice

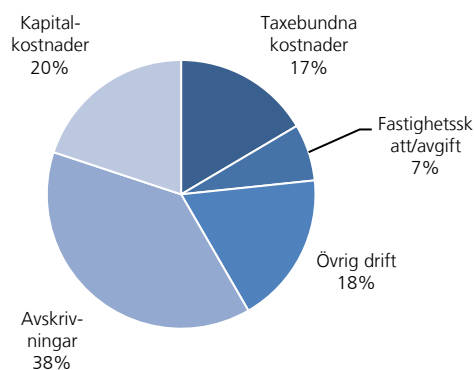
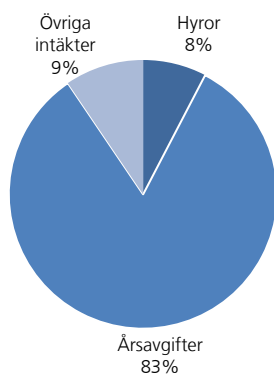
Föreningens ekonomi

Styrelsen försöker med olika medel att minska föreningens kostnader för att balansera de ökade räntekostnaderna. Styrelsens förhoppning är att undvika justering av årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 3 292 453
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	267 018
Minskning långa fordringar	109 806
Medlemsinsatser	56 720 000
	57 096 824
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	178 198
Finansiella kostnader	84 074
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 841 608
Ökning av kortfristiga fordringar	63 575
Minskning av långfristiga skulder	12 982 955
Minskning av kortfristiga skulder	28 898 950
	32 135 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	339 917
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 952 536

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen erhöll den 8 juli beslut om slutbesked avseende nybyggnation av flerbostadshus.

Föreningen har tagit fram och registrerat ekonomisk plan. Därefter har upplåtelseavtal tecknats avseende samtliga 14 lägenheter med tillträde i augusti 2022.

Den 12 december hölls extra föreningsstämma där styrelse bestående av boende i föreningen valdes.

Konflikten i Ukraina har påverkat oss alla. Ansträngda varuförsörjningskedjor och höga energipriser ledde till hög inflation på marknaden, vilket resulterat i ökad ränta. Samtliga effekter ger försämrat kassaflöde för bolaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Upplåtelser under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	261	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 483	27 811	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	36	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	0	0	0
Soliditet (%)	84	0	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-157	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	265	0	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 847 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 720 000	56 720 000	0	0
Fond för yttre underhåll	38 000	38 000	0	0
S:a bundet eget kapital	56 758 000	56 758 000	0	0
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-38 000	-38 000	0	0
Årets resultat	-156 652	-156 652	0	0
S:a ansamlad förlust	-194 652	-194 652	0	0
S:a eget kapital	56 563 348	56 563 348	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-156 652
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 000
summa balanserat resultat	-194 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-194 652
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	264 675	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 343	0
Summa rörelseintäkter		267 018	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-136 483	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 715	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 398	0
Summa rörelsekostnader		-339 596	0
RÖLSERESULTAT		-72 578	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 074	0
Summa finansiella poster		-84 074	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-156 652	0
ÅRETS RESULTAT		-156 652	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	67 049 603	0
Pågående byggnation	0	49 369 393
Summa materiella anläggningstillgångar	67 049 603	49 369 393
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	109 806
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	109 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 049 603	49 479 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 562	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	392 975	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 955	0
Summa kortfristiga fordringar	403 492	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	3 292 453
Summa kassa och bank	0	3 292 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	403 492	3 292 453
SUMMA TILLGÅNGAR	67 453 095	52 771 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 720 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	38 000	0
Summa bundet eget kapital		56 758 000	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 000	0
Årets resultat		-156 652	0
Summa ansamlad förlust		-194 652	0
SUMMA EGET KAPITAL		56 563 348	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 980 577	23 556 301
Summa långfristiga skulder		6 980 577	23 556 301
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 592 769	0
Leverantörsskulder		76 355	2 467 286
Skatteskulder		80 000	0
Övriga skulder		0	26 743 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	160 046	4 998
Summa kortfristiga skulder		3 909 170	29 215 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 453 095	52 771 652

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2022-10-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	--
Stomkomplettering förening	50 år	--
Stomkomplettering medlem	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Fastighetsel	50 år	--
Hissar	35 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Fasader/balkonger	70 år	--
Fönster/dörrar, port	60 år	--
Yttertak	60 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	221 329	0
Hyror parkering	20 400	0
Överlåtelse/pantsättning	22 943	0
Öresutjämnning	4	0
	264 675	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	1 843	0
	Övriga intäkter	500	0
		2 343	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 594	0
	Städning entreprenad	7 125	0
	Serviceavtal	371	0
	Förbrukningsmateriel	3 873	0
		26 963	0
	Reparationer		
	Hiss	3 025	0
		3 025	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 785	0
	Värme	30 528	0
	Vatten	17 381	0
	Sophämtning/renhållning	4 527	0
		69 221	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	5 241	0
	Bredband	2 913	0
		8 154	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 120	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	136 483	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Förvaltningsarvode	12 018	0
	Administration	11 199	0
	Övriga driftkostnader	3 498	0
		41 715	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021	
	Stomme och grund K3	39 297	0	
	Yttertak K3	6 549	0	
	Fasader/balkonger K3	8 421	0	
	Fönster/dörrar och portar K3	9 824	0	
	Stomkomplettering förening K3	15 719	0	
	Stomkomplettering medlem K3	15 719	0	
	Stamledningar VA K3	9 824	0	
	Värmesystem K3	13 754	0	
	Luftbehandlingssystem K3	13 099	0	
	Fastighetsel inkl. svagström K3	15 719	0	
	Hissar K3	5 614	0	
	Utemiljö allmänt K3	7 859	0	
		161 398	0	
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Omfördelat från Pågående byggnation	67 211 001	0	
	Utgående anskaffningsvärde	67 211 001	0	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 398	0	
	Utgående avskrivning enligt plan	-161 398	0	
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 049 603	0	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 914 041	0	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	3 000 000	0	
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	0	
		8 000 000	0	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	8 000 000	0	
		8 000 000	0	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	49 369 393	0	
	Årets anskaffning	17 841 608	0	
	Omfördelat till Byggnader och mark	-67 211 001	49 369 393	
		0	49 369 393	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Torp 11:5 AB	0	0	109 806
		0	0	109 806

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Klientmedel hos SBC		339 917	0	
	Fordringar		53 058	0	
			392 975	0	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring		7 955	0	
			7 955	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		0	0	
	Reservering enligt stadgar		38 000	0	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		38 000	0	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	3,210 %	3 522 173	0	2023-09-28
	SEB	3,340 %	3 522 173	0	2024-09-28
	SEB	4,140 %	3 529 000	0	2025-09-28
	Byggnadskreditiv	--	0	23 556 301	
	Summa skulder till kreditinstitut		10 573 346	23 556 301	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 592 769	0	
			6 980 577	23 556 301	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 150 000 kr.

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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 591 000	10 591 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	4 598	0
	Värme	14 189	0
	Vatten	9 812	0
	Sophämtning	3 287	0
	Extern revisor	22 740	0
	Ränta	52 098	0
	Avgifter och hyror	53 322	0
	Övriga upplupna kostnader	0	4 998
		160 046	4 998

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har valt att avsluta kontraktet med Tapajos fastighetsförvaltning i ett led att värna om föreningens ekonomi. Medlemmarna sköter nu själva snöröjning, gräsklippning och lövkrattning etc.

Föreningen har även ansökt om amorteringsfrihet under 1 år pga den ansträngda räntesituationen.

Extrastämman hölls deb 13:e december 2022 viken Tapajos kallade till. Under extrastämman formades styrelsen, uppgifterna skickades samtidigt in till Bolagsverket. Det första mötet styrelsen för Brf Coucou höll var den 3:e januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Peter Johnson
Ordförande

Sebastian Glansk
Ledamot

Johan Theon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Töllbäck
Extern revisor