

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kyrkåsgatan 16**

769621-6345

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Kyrkåsgatan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt upplåta en hyreslägenhet.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-12.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kålltorp 78:6	2010	Göteborg

### Löpande avtal

Länsförsäkringar / Nordic	Försäkring Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår
Göteborg Energi	Fjärrvärme abonnemang
Borås Elhandel	El-abonnemang
Göteborg Energi	El-leverans
Göteborgs stad	Sophantering och vatten/avlopp
Telia	Fiber TV grundutbud
SpecialistEkonomi I Sverige AB	Ekonomisk förvaltning

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 småhusenhet i 3 våningar.

Fastighetens värdeår är 1944.

Fastighetens areal är 580 kvm.

Byggnadens totala yta är 289 kvm, varav 269 är lägenhetsyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.  
Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5rok
1	1	0	2	0

### **Medlemmar**

Antal medlemslägenheter i föreningen 3.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2023.

Ordförande		Belgin Barkamo Prestedge
Kassör	-	Linda Örtegren
Sekreterare	-	Andreas Brettmark
Suppleant	-	Joachim Blom
Suppleant	-	Richard Prestedge

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020-10-31. Underhållsplanen uppdateras årligen av föreningens styrelse utifrån följande principer: att bibehålla fastighetens värde, att förebygga fel och framtida större skador samt att bibehålla en god boendekvalitet.

Underhållsplanen ligger också till grund för styrelsens budgetarbete.

Den senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 2024-01-20 och sträcker sig till 2071.

### **Åtgärder genomförda 2023**

Tilluftventiler monterades i källarlägenheten

### **Åtgärder genomförda 2022**

Nybyggnation av redskapsbod.

Staket/insynsskydd till altan.

Avloppsbyte från källaren och upp till lägenhet 2: Lägenhet 1 genomförde en badrumsrenovering, då passade föreningen på att byta ut avloppsrören upp till lägenhet 2. När en eventuell badrumsrenovering sker i lägenhet 2 kan föreningen byta ut avloppsrören upp till lägenhet 3, osv. tills hela avloppsrören har blivit utbytta till nya.

### **Åtgärder genomförda 2021**

Byte till nya garageportar (2 st) med fjärrstyrd portöppning.

Plantering av ny häck runt tomten.

Ny gemensam altan på ca 20 kvadratmeter.

Renovering av groventrédörr (byte av glas).

### **Åtgärder genomförda 2020**

Återställande av källaren efter vattenskadan: ytskikt i tvättstuga och passage samt förråd till lgh 3.

Nytt ytskikt (klinker) i toaletten i källaren.  
Byte av ett fönster i tvättstugan.  
Installation av nya värmeelement i tvättstugan; ersätter tidigare golvvärme.  
Byte av skadat värmeelement i lgh 1.  
Återställande av tomten efter dräneringsarbetet: ny gräsmatta runt hela byggnaden, ny stenläggning och nytt trappräcke till entrén samt återställande av altan.  
Plantering av ny häck längs med Kyrkåsgatan.

#### **Åtgärder genomförda 2019**

Sanering och avfuktning av källaren efter vattenskada  
Inspektion genom spolning och filmning av avloppsledningar och stammar från lgh 1, 2 och 3 till stadsanslutningen  
Rivning av golvmattor, inklusive asbestsanering från plastmatta, och av nedre delar av väggarnas ytskikt i källaren  
Relining av samtliga avloppsledningar i källaren  
Byte av avloppsledningar från fastighetens fasad till stadsanslutningen, inklusive förberedelser för separering av dag- och spillvatten  
Omdränering och installation av nytt fuktskydd och dräneringssystem kring hela byggnaden  
Ny tvättmaskin nr 2 (Miele) i tvättstugan

#### **Åtgärder genomförda 2018**

Målning av trapphuset och installation av ny belysning med rörelsesensorer  
Installation av PAX-fläkt i tvättstugan  
Flytt av entrédörr och konstruktion av ny entréhall till lgh 3  
Installation av Telia öppen fiber  
Taktvätt och takmålning  
Algbehandling av fastighetens fasad  
Komplettering av skyddsnät mot fåglar på skorstenspiporna  
Ny torktumlare nr 1 (Bosch) i tvättstugan  
Komplettering av taksäkerhet (fasadstege, stege på taket och gångbrygga vid skorstenen)

#### **Åtgärder genomförda 2017**

Ny tvättmaskin nr 1 (Miele) i tvättstugan  
Injustering av fastighetens värmesystem (inkl. byte av radiatorventiler, termostat samt komplettering av radiatorer)

#### **Åtgärder genomförda 2013**

Byte fönster

**OVK (Obligatorisk ventilationskontroll):** Genomfördes 2018 med godkänt resultat

**Brandsskyddskontroll av öppna spisar i lgh 1 och 2:** Genomfördes 2017 med godkänt resultat

**Energideklaration:** Genomfördes 2014

**Bredband och tv:** Fastigheten är ansluten till Telia öppen fiber.

### **Förvaltning**

Styrelsen har själva skött den tekniska förvaltningen och anlitat Specialist Ekonomi för den ekonomiska förvaltningen.

### **Föreningens Ekonomi**

Styrelsen har höjt årsavgifterna med 9 % från och med 2024-01-01.

### **Lån**

Länsförsäkringar:	Ränta 5,14 %	Rörligt (3 mån)
Skuld vid årets ingång:	770 000	
Amortering	0	
Skuld vid årets slut	770 000	
Länsförsäkringarn:	Ränta 5,14 %	Rörligt (3 mån)
Skuld vid årets ingång:	765 000	
Amortering	0	
Skuld vid årets slut	765 000	
Länsförsäkringar:	Ränta 1,39 %	Bundet till 2023-09-30
Skuld vid årets ingång:	925 750	
Amortering	33 000	
Skuld vid årets slut	892 750	
Länsförsäkringar:	Ränta 4,19 %	Rörligt (3 mån)
Skuld vid årets ingång:	730 000	
Amortering	0	
Skuld vid årets slut	730 000	

Samtliga medlemsavgifter och hyresavgifter för 2023 har betalats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	256	237	219	239
Soliditet (%)	50,1	50,8	51,1	52,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	727	671	658	706
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 451	10 561	10 671	10 782
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 530	11 652	11 774	11 896
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	199	69	-83
Räntekänslighet (%)	15,9	17,4	17,9	16,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	189	252	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,3	74,8	77,1	80,0

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 974 945	101 350	-638 252	-89 186	<b>3 348 857</b>
Disposition av föregående års resultat:		40 000	-129 186	89 186	<b>0</b>
Årets resultat				-114 463	<b>-114 463</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 974 945</b>	<b>141 350</b>	<b>-767 438</b>	<b>-114 463</b>	<b>3 234 394</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-767 438
årets förlust	-114 463
	<b>-881 901</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	40 000
i ny räkning överföres	-921 901
	<b>-881 901</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	255 833	237 097
Övriga rörelseintäkter		5 733	5 912
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>261 566</b>	<b>243 009</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation och Underhåll	3	-1 892	-22 000
Driftskostnader	4	-97 791	-78 992
Övriga externa kostnader	5	-17 455	-14 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 018	-148 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-253 156</b>	<b>-264 237</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 410</b>	<b>-21 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		942	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 815	-67 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 873</b>	<b>-67 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-114 463</b>	<b>-89 186</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-114 463</b>	<b>-89 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 463</b>	<b>-89 186</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	6 204 848	5 612 397
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	1 698
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 912	50 034
Förbättringsutgifter fastighet	9	0	713 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 241 760</b>	<b>6 377 778</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 241 760</b>	<b>6 377 778</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		51 042	41 011
Övriga fordringar		7 080	1 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 370	6 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 492</b>	<b>49 024</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		140 395	161 383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>140 395</b>	<b>161 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>212 887</b>	<b>210 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 454 647</b>	<b>6 588 185</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 974 945	3 974 945
Fond för yttre underhåll		141 350	101 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 116 295</b>	<b>4 076 295</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-767 438	-638 252
Årets resultat		-114 463	-89 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-881 901</b>	<b>-727 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 234 394</b>	<b>3 348 857</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 128 576	3 157 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 128 576</b>	<b>3 157 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 996	2 032
Skatteskulder		5 530	14 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 151	65 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 677</b>	<b>81 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 454 647</b>	<b>6 588 185</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-114 463	-89 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 018	148 820
Betald skatt	-14 078	-4 328

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**7 477**                      **55 306**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-10 031	-8 885
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 900	-248
Förändring av leverantörsskulder	15 095	-20 471
Förändring av kortfristiga skulder	6 503	6 125

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**11 144**                      **31 827**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-33 000	-33 000
-------------------	---------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-33 000**                      **-33 000**

### Årets kassaflöde

**-21 856**                      **-1 173**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	161 383	162 555
--------------------------------	---------	---------

### Likvida medel vid årets slut

**139 527**                      **161 382**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1 %
Förbättringsutgifter byggnader	2 - 10 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter 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 kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning		2 300 000
		<b>2 300 000</b>

**Not 2 Omsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	178 221	166 562
Hyror bostäder	48 876	45 533
Hyror garage och parkeringsplatser	18 700	15 318
El, preliminär	10 035	9 688
Övrigt	5 733	5 912
	<b>261 565</b>	<b>243 013</b>

**Not 3 Reparationer och Underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrig Fastighetsskötsel	1 892	22 000
	<b>1 892</b>	<b>22 000</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppvärmning	-27 144	-21 303
El för belysning	-27 272	-21 572
Vatten, avlopp och renhållning	-14 185	-13 529
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-9 287	-8 874
Försäkringar	-14 752	-13 714
	-5 151	0
	<b>-97 791</b>	<b>-78 992</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Redovisningstjänster	-15 005	-13 625
Bankkostnader	-1 200	0
Övriga kostnader	-1 250	-800
	<b>-17 455</b>	<b>-14 425</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 032 559	6 032 559
Omklassificeringar	1 098 365	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 130 924</b>	<b>6 032 559</b>
Ingående avskrivningar	-420 162	-383 746
Omklassificeringar	-469 498	
Årets avskrivningar		-36 416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-889 660</b>	<b>-420 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 241 264</b>	<b>5 612 397</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 752 000	4 752 000
Taxeringsvärden mark	3 756 000	3 756 000
	<b>8 508 000</b>	<b>8 508 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 851 653	3 222 786
Bokfört värde mark	2 389 611	2 389 611
	<b>6 241 264</b>	<b>5 612 397</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 490	8 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 490</b>	<b>8 490</b>
Ingående avskrivningar	-6 792	-5 094
Årets avskrivningar		-1 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 792</b>	<b>-6 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 698</b>	<b>1 698</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 812	104 812
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 812</b>	<b>104 812</b>
Ingående avskrivningar	-52 746	-38 472
Årets avskrivningar	-13 122	-14 274
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 868</b>	<b>-52 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 944</b>	<b>52 066</b>

**Not 9 Förbättringsutgifter på fastighet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 098 365	1 098 365
Omklassificeringar	-1 098 365	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 098 365</b>
Ingående avskrivningar	-384 716	-290 316
Omklassificeringar	384 716	
Årets avskrivningar		-94 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-384 716</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>713 649</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 959 750	2 992 750
	<b>2 959 750</b>	<b>2 992 750</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg

Belgin Barkamo Prestedge  
Ordförande

Sara Malm

Andreas Brettmark

Min revisionsberättelse har lämnats