

Årsredovisning
för
BRF Stobéegatan

769607-8885

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Stobéegatan 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2002 och äger och förvaltar fastigheten Kålltorp 36:14 i Göteborgs kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamot

Anna Hörberg
Carl Oskar Pehrsson
Annicka Nyberg

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Joakim Gustav Augustsson
David Kuuse

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Johan Rindeborg

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 600 000, varav markvärde 9 200 000. Föreningens totala lägenhetsarea är 623 kvm.

Underhåll

Planerat underhåll
2025 - Fönsterunderhåll
2027 - Trapphus
2029 - Fasad

Historiskt underhåll

2023 - Dörrbyte till säkerhetsdörrar
2021 - Trapphus, belysning och markarbete
2020 - Ommålning av fasad
2018 - OVK 2013 - Nya tvättmaskiner, vattenpump, målning husgrund, byte källarfönster
2011 - Nya fönster i lägenheterna och trapphus, byte termostater, byte golv i trapphus 2008 -
Energideklaration 2007 - Målning fasader och dränering husgrund

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
15	Lägenheter	623 m2
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB.

Medlemsinformation

Ersättning till styrelsen har utgått med 30 000 kr under året. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda möten. Det har inte skett några överlåtelser under året. Däremot har nya säkerhetsdörrar installerats för varje lägenhet samt för båda källardörrarna.

Fastighetslånen löper ut 2024-03-31 och kommer att bindas om, vilket resulterar i en avgiftshöjning på 15 %.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil och välskött ekonomi. Årsavgifterna räckte dock inte till för att täcka alla löpande utgifter, inklusive räntor, amorteringar och underhållsavsättningar, under det gångna året. Styrelsen har uppmärksammat detta och beslutat att höja avgifterna för 2024. Detta säkerställer att föreningen kan bibehålla sin ekonomiska hälsa och se till att fastigheten hålls i gott skick, i enlighet med föreningens långsiktiga mål och strategier.

Föreningens likviditet har minskat under året på grund av att fastighetens ytterdörrar har bytts ut. Trots denna investering är föreningens ekonomiska ställning stark och dess förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden är intakt.

Medlemmarna har under året gjort ett sammanlagt kapitaltillskott på 284 145 kr för att täcka en del av underhållskostnaderna för de nya ytterdörrarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765	739	714	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 215	6 250	6 285	6 319
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 215	6 250	6 285	6 319
Sparande per kvm (kr/kvm)	503	505	422	147
Räntekänslighet (%)	8,1	8,5	8,8	8,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	227	219	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,6	99,5	99,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 338 793	391 207	52 000	428 690	16 613	5 227 303
Ökning av insatskapital	284 145					284 145
Disposition av föregående års resultat:			52 000	-35 387	-16 613	0
Årets resultat					-19 215	-19 215
Belopp vid årets utgång	4 622 938	391 207	104 000	393 303	-19 215	5 492 233

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	393 304
årets förlust	-19 215
	374 089

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	322 089
	374 089

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		476 973	462 251
		476 973	462 251
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-8 811	-6 345
Driftskostnader		-267 571	-226 058
Övriga kostnader		-15 269	-7 801
Personalkostnader		-60 274	-72 851
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 348	-70 992
		-432 273	-384 047
Rörelseresultat		44 700	78 204
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 083	1 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 998	-63 231
		-63 915	-61 591
Resultat efter finansiella poster		-19 215	16 613
Resultat före skatt		-19 215	16 613
Årets resultat		-19 215	16 613

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	8 758 357	8 453 828
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 428	71 057
		8 818 785	8 524 885

Summa anläggningstillgångar

8 818 785

8 524 885

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	8 584
Övriga fordringar		16 752	14 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 514	17 893
		43 266	41 334

Kassa och bank

548 193

624 452

Summa omsättningstillgångar

591 459

665 786

SUMMA TILLGÅNGAR

9 410 244

9 190 671

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 622 938	4 338 793
Uppåtelseavgifter		391 207	391 207
Fond för yttre underhåll		104 000	52 000
		5 118 145	4 782 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		393 304	428 691
Årets resultat		-19 215	16 613
		374 089	445 304
Summa eget kapital		5 492 234	5 227 304
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder		3 829 000	3 850 600
Summa långfristiga skulder		3 829 000	3 850 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 600	21 600
Förskott från kunder		0	3 267
Leverantörsskulder		30 022	3 377
Aktuella skatteskulder		2 913	2 008
Övriga skulder		-11 566	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 041	82 515
Summa kortfristiga skulder		89 010	112 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 410 244	9 190 671

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		44 700	78 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		80 348	70 992
Erhållen ränta		9 083	1 640
Erlagd ränta		-72 998	-63 231
Betald inkomstskatt		-990	-4 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 143	82 826
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 584	-1 559
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 621	-8 325
Förändring av leverantörsskulder		26 646	-62 324
Förändring av kortfristiga skulder		-51 308	13 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 444	23 802
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-374 248	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-374 248	0
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		284 145	0
Amortering av lån		-21 600	-21 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		262 545	-21 600
Årets kassaflöde		-76 259	2 202
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		624 452	620 836
Likvida medel vid årets slut		548 193	623 038

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Under 2023 har föreningen övergått från att tillämpa K2-regelverket till K3-regelverket för att erhålla en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
-----------	-----

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

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 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	476 483	460 610
Övriga avgifter	490	1 641
	476 973	462 251

Not 3 Underhåll och reparationer

	2023-12-31	2022-12-31
Reparation inst. va/sanitet	-8 811	0
Reparation inst. värme	0	-6 345
	-8 811	-6 345

Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Uppvärmning	-79 795	-73 884
Elavgifter	-16 401	-19 411
Vatten	-54 422	-47 929
Kabel Tv	-19 526	-17 706
Försäkringspremie fastighet	-27 087	-25 030
Fastighetsskatt	-23 835	-22 650
Ekonomiadministration-avtal	-19 094	-15 390

Övrig fastighetskötsel	-27 411	-4 058
	-267 571	-226 058

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 295 269	9 295 269
Inköp	374 248	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 669 517	9 295 269
Ingående avskrivningar	-841 441	-781 078
Årets avskrivningar	-69 719	-60 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-911 160	-841 441
Utgående redovisat värde	8 758 357	8 453 828
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	17 600 000	17 600 000
Bokfört värde byggnader	5 495 763	5 191 234
Bokfört värde mark	3 262 594	3 262 594
	8 758 357	8 453 828

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 424	161 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 424	161 424
Ingående avskrivningar	-90 367	-79 738
Årets avskrivningar		-10 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 367	-90 367
Utgående redovisat värde	71 057	71 057

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Bank - Villkorsändring - Ränta		
SEB Rörlig 5,30 %	-1 925 300	-1 936 100
SEB Rörlig 5,30 %	-1 925 300	-1 936 100
	-3 850 600	-3 872 200

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 150 000	5 150 000
	5 150 000	5 150 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Hörberg
Ordförande

Annicka Nyberg

Carl Oskar Pehrsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg
Revisor

Verifikat



Signerande parter

Anna Hörberg

Undertecknare

anna.horberg@gmail.com

Undertecknad med BankID av ANNA HÖRBERG
- 198603255103

Signerade 2024-06-26 14:09:51 CEST

IP 90.129.214.235

Mobile Safari, iOS, iPhone

Annicka Nyberg

Undertecknare

nybergannika@hotmail.com

Undertecknad med BankID av ANNICKA
NYBERG - 197112034926

Signerade 2024-06-26 13:47:20 CEST

IP 78.82.32.34

Mobile Safari, iOS, iPhone

Oskar Pehrsson

Undertecknare

oskar99.pehrsson@gmail.com

Undertecknad med BankID av CARL OSKAR
PEHRSSON - 199907077250

Signerade 2024-06-26 13:59:59 CEST

IP 95.193.104.210

Samsung Internet, Android, K

Johan Rindeborg

Undertecknare

johanrindeborg@gmail.com

Undertecknad med BankID av Johan Åke
Rindeborg - 196309095070

Signerade 2024-06-27 9:59:13 CEST

IP 62.88.128.122

Edge, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

2024-06-26
13:42:19 CEST

Dokument skickades till Oskar Pehrsson, oskar99.pehrsson@gmail.com.

2024-06-26
13:42:19 CEST

Dokument skickades till Anna Hörberg, anna.horberg@gmail.com.



2024-06-26
13:42:19 CEST

Dokument skickades till Annicka Nyberg, nybergannika@hotmail.com.

2024-06-26
13:47:05 CEST

Annicka Nyberg har visat dokumentet 4 gånger.

2024-06-26
13:47:20 CEST

Dokumentet undertecknades av Annicka Nyberg.

2024-06-26
13:59:45 CEST

Oskar Pehrsson har visat dokumentet 1 gång.

2024-06-26
13:59:59 CEST

Dokumentet undertecknades av Oskar Pehrsson.

2024-06-26
14:09:33 CEST

Anna Hörberg har visat dokumentet 1 gång.

2024-06-26
14:09:51 CEST

Dokumentet undertecknades av Anna Hörberg.

2024-06-26
14:09:51 CEST

Dokument skickades till Johan Rindeborg, johanrindeborg@gmail.com.

2024-06-26
14:16:39 CEST

Annicka Nyberg har visat dokumentet 1 gång.

2024-06-26
14:34:15 CEST

Anna Hörberg har visat dokumentet 1 gång.

2024-06-26
20:09:14 CEST

Annicka Nyberg har visat dokumentet 3 gånger.

2024-06-27
9:58:22 CEST

Johan Rindeborg har visat dokumentet 1 gång.

2024-06-27
9:59:13 CEST

Dokumentet undertecknades av Johan Rindeborg.