

Årsredovisning
för
Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2

757200-7727

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 16:1 på Eklandagatan 41-43 i centrala Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten byggdes år 1934-1935 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar ovan gatuplan. Föreningen äger både fastighet och mark.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler. Av lägenheterna är 28 enrumslägenheter, 7 tvårumslägenheter och 13 tretrumslägenheter.

På senare tid har ett omfattande underhåll gjorts på fastigheten. Samtliga rörstammar är bytta. Taket är bytt.

Föreningen har källsortering av soporna.

Två gånger årligen anordnas städdagar då medlemmarna hjälps åt att rensa och städa i fastighet och trädgård.

Under 2023 har föreningen renoverat den hyreslägenhet som var i föreningens ägo. Efter renoveringen har försäljning av samma hyreslägenhet genomförts. Inga större investeringar är planerade för 2024 och 2025.

2022 Under året har inga stora investering eller arbeten utförts i förening. Vi har fortsatt med grundunderhåll och planerade större investeringar för 2023 och 2024.

2021 har alla plåttak och plåt detaljer på taken målats om, gästlägenheten har uppgraderats med nya möbler, de originalfönster som sitter i källaren har varit på fabrik och renoverats med nya kulturglas och färg, även dörrarna från trapphusen har renoverats med nya glas och målning. Entrépartierna in till samtliga trapphus har renoverats och lackats. Torkmaskinen i torkrummet har bytts ut till en ny då den gamla gick sönder.

2020 Under första delen av året omförhandlades delar av föreningens lån för att sänka räntekostnaderna, samt att hyrorna temporärt sänktes för lokalerna på grund av Covid-19.

Pergolan på den gemensamma grillplatsen har renoverats och målats under våren och under året färdigställdes även OVK och en ny Energideklaration gjordes för fastigheten. Dörren till källaren och belysningsarmaturer i kiosken och A-uppgången byttes under slutet av året.

2019 byttes en central ventilationsfläkt för att minska ljudet för boende högst upp i huset. Föreningens

stadgar uppdaterades för att stämma överens med rådande lagar och regler. Det påbörjades även ett arbete med att se över samt täta alla fönster och balkongdörrar i lägenheterna.

2018 bytte vi plåtar runt takfönstren, målade skorstenen och installerade en gångstege längs taket. Vi satte upp nya fasadlampor och installerade vämeelement på uteplatsen. I tvättstugan installerades det ytterligare en tvättmaskin och torktumlare. Samtidigt byttes den gamla torktumblaren ut mot en ny.

2017 installerades ett ljudsystem på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken har fått nya markiser och ny skylt mot höjd hyra. Även pizzerian har fått ett nytt fläktsystem och spjäll som också den finansierats med höjd hyra.

2016 installerades ett staket längs trappan till gillplatsen, fasaden på framsidan har putsats, tujor har planterats längs den norra tomtgränsen, takstegar kring skorstenarna har monterats och ett nytt ventilationssystem till pizzerian har installerats.

2015 Byttes pumpen till värmesystemet och tiduret till tvättstugan. Vidare insallerades en Apple TV i gästrummet.

2014 Byggdes mangelrummet om till ett gästrum för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar när gäster kommer på besök. Vidare gjordes en omfattande renovering av trädgården med nya murar, utjämning av markytan, ny plattläggning, ny grillplats och grindar vid gatan för att förhindra obehöriga att komma in i trädgården.

2013 renoverades ytterdörrarna och trapphuset polerades upp. Vidare har fler torkfläktar installerats i torkrummet och kortat ned torktiden.

2012 målades balkongerna, ljudisolering sattes in i festlokalen, tvättstugan fick ny bänk i rostfritt stål samt en slang att spola golvet med och 100 Mbs bredband installerades i samtliga lägenheter och lokaler mot en avgiftshöjning på 100 SEK. Vidare omkonfigurerades två tvårumslägenheter till en etta och en trea.

Under 2010 förbättrades grillplatsen med spaljeväggar, vatten och el. En justering av värmesystemet samt byte av ventilerna i samtliga lägenheter genomfördes. Golvet i en av föreningens affärslokaler byttes ut mot klinkers och höjde lokalens värde.

Under 2009 har samtliga elstammar samt el i gemensamma utrymmen bytts ut. Lägenheterna har fått nya gruppcentraler och elmätare. Föreningens medlemmar handlar numera sin el via ett för föreningen gemensamt elabonnemang. Varje medlem debiteras separat för sin faktiska förbrukning. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för att få en god överblick över kommande underhållsbehov. Föreningens lägenheter har under 2009 fått nya lägenhetsnummer enligt den nationella standard som börjat gälla under samma år. Fastigheten energideklarerades 2009.

Under 2008 renoverades fastighetens ventilationssystem. Förutom att en ny fläkt installerats, har ventilationskanalerna rensats och lägenheternas tillförsel av friskluft säkerställt. En godkänd OVK-besiktning utfördes när renoveringen var avslutad.

Under 2005 renoverades fasaden och målades balkongerna. En grillplats byggdes i trädgården.

Under 2004 renoverades trapphuset och samtliga lägenhetsdörrar byttes till nya säkerhetsdörrar.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 773	1 832	1 779	1 682
Resultat efter avskrivningar	-555	58	-209	-64
Resultat efter finansiella poster	-726	-13	-279	-145
Balansomslutning	8 733	8 951	8 938	9 232
Soliditet (%)	38,2	14,7	14,9	17,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	616	624	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 725	2 764	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	238	0	0
Räntekänslighet (%)	3,0	4,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	264	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,0	76,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins.	Uppskriv-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	Reservfond	ningsfond	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	190 118	43 251	650 382	443 688	-13 092	1 314 347
Uppskrivningsfond, upplösning		-43 251		43 251		0
Ökning medlemsinsats	918					918
Förändring upplåtelseavgifter	2 746 174					2 746 174
Disposition av föregående års resultat:				-13 092	13 092	0
Avsättning yttre underhållsfond			217 356	-217 356		0
Årets resultat					-726 017	-726 017
Belopp vid årets utgång	2 937 210	0	867 738	256 491	-726 017	3 335 422

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	256 491
reservering fond för yttre underhåll	-217 356
årets förlust	-726 017
	-686 882

behandlas så att i ny räkning överföres	-686 882
	-686 882

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 773 421	1 832 339
Övriga rörelseintäkter		117 850	900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 891 271	1 833 239
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 969 824	-1 302 889
Personalkostnader	4	-132 675	-129 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 448	-343 448
Summa rörelsekostnader		-2 445 947	-1 775 419
Rörelseresultat		-554 676	57 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 111	6 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 452	-77 030
Summa finansiella poster		-171 341	-70 912
Resultat efter finansiella poster		-726 017	-13 092
Resultat före skatt		-726 017	-13 092
Årets resultat		-726 017	-13 092

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 122 112	6 430 026
Inventarier, verktyg och installationer	6	556 899	592 433
Summa materiella anläggningstillgångar		6 679 011	7 022 459
Summa anläggningstillgångar		6 679 011	7 022 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		402 322	42 178
Övriga fordringar		18 908	59 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 647	218 920
Summa kortfristiga fordringar		587 877	320 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 466 024	1 608 687
Summa kassa och bank		1 466 024	1 608 687
Summa omsättningstillgångar		2 053 901	1 929 035
SUMMA TILLGÅNGAR		8 732 912	8 951 494

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 803	55 885
Upplåtelseavgifter		2 746 174	0
Uppskrivningsfond		0	43 251
Reservfond		134 233	134 233
Fond för yttre underhåll		867 738	650 382
Summa bundet eget kapital		3 804 948	883 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		256 491	443 688
Årets resultat		-726 017	-13 092
Summa fritt eget kapital		-469 526	430 596
Summa eget kapital		3 335 422	1 314 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 070 000	6 520 000
Summa långfristiga skulder		4 070 000	6 520 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 468	58 360
Skatteskulder		8 345	5 920
Övriga skulder		31 420	62 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 128 257	989 905
Summa kortfristiga skulder		1 327 490	1 117 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 732 912	8 951 494

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-726 017	-13 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	343 448	343 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-382 569	330 356
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-267 529	13 136
Förändring av kortfristiga skulder		210 343	76 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-439 755	420 016
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelseavgift		2 747 092	0
Amortering av lån		-2 450 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		297 092	-50 000
Årets kassaflöde		-142 663	370 016
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 608 687	1 238 671
Likvida medel vid årets slut		1 466 024	1 608 687

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	2%
Markanläggningar	5%
Installationer	2,5%
Installation värmereglering	5%
Maskiner och inventarier	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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.

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	2022
Hyror bostäder	1 379 761	1 396 862
Hyror lokaler	239 997	236 892
Hyror garage och parkeringsplatser	6 600	9 600
Hyror andrahandsuthyrning	20 099	15 722
Hyror gästlägenhet	33 332	27 900
Fakturerad el	93 328	144 966
Övriga sidointäkter	300	400
Öresutjämning	4	-3
	1 773 421	1 832 339

Not 3 Sammanslagning av poster i resultaträkningen

	2023	2022
Redovisningstjänster	119 408	76 366
Revisionsarvoden	25 000	19 375
Vatten och avlopp	159 502	74 619
Bränsle/Fjärrvärme	345 942	292 996
Elavgifter	154 596	254 159
Renhållning och städning	83 302	230 938
Reparation och underhåll av fastighet	32 817	47 233
Fastighetsförsäkringspremier	33 079	30 977
Övriga fastighetskostnader	359 325	186 794
Fastighetsskatt	92 792	89 432
Renovering av hyreslägenhet	564 061	0
	1 969 824	1 302 889

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda.
Personalkostnader avser styrelsearvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 517 278	10 517 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 517 278	10 517 278
Ingående avskrivningar	-4 087 252	-3 779 338
Årets avskrivningar	-307 914	-307 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 395 166	-4 087 252
Utgående redovisat värde	6 122 112	6 430 026

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 046 406	1 046 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 406	1 046 406
Ingående avskrivningar	-453 973	-418 439
Årets avskrivningar	-35 534	-35 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489 507	-453 973
Utgående redovisat värde	556 899	592 433

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	343 448	343 448
	343 448	343 448

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	7 370 000	7 370 000

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lucas Guimarães Gebrim
Ordförande

Nikola Djordjevic

Marcus Furst

Fredrik Månsson

Jacob Norgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Berglund
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Nikola Djordjevic · 26.04.2024 15:43

DOCUMENT ID:

rkWiqy4tbR

ENVELOPE ID:

SkeqqJEtZR-rkWiqy4tbR

DOCUMENT NAME:

757200-7727 Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för 20230101-20231231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nikola David Djordjevic niko.djordjevic@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:57 26.04.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/12) IP: 213.115.249.30
2. Jacob Pontus Norgren norgrenjacob@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:03 26.04.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/09/24) IP: 193.203.13.123
3. Marcus Henrik Furst marcusfurst@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:10 26.04.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/03) IP: 213.112.37.210
4. LUCAS GUIMARÃES GEBRIM lucasggebrim@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:15 26.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/05) IP: 178.174.225.122
5. FREDRIK MÅNSSON firrengbg@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:17 26.04.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/09) IP: 83.187.165.110
6. Emil Karl-Gustaf Berglund Emil.Berglund@mooresweden.se	Signed Authenticated	27.04.2024 08:50 27.04.2024 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed