

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Förtroligheten 26

769619-0110

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förtroligheten 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11 - 12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2008-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2010-08-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-02.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niklas Hofverberg	ledamot
Sashi Gopaul	ledamot
Joakim Jarl	ledamot

Samtliga styrelsemedlemmars mandatperiod löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljās. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisor

Hans Liljenborg	Ordinarie, extern
-----------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie stämma	2023-06-28
------------------	------------

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 3 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 0 st (f å 0 st) överlåtelser skett under året.

Inga andrahandsuthyrningar finns.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 st. lägenheter med bostadsrätt, 1 st. lokal och 2 st. garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

Storlek	Antal
---------	-------

2 rok	1
-------	---

4 rok	2
-------	---

Lokal

Verksamhet: kontor

Yta: 30 kvm

Löptid: tills vidare

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning i form av fakturabetalning, budget, förvaltningsberättelse och delar av årsredovisningen

- Lägenhetsförteckning

- Teknisk förvaltning

Följande uppdrag har lagts ut till externa konsulter:

- Slutförande av resultat och balansräkning

- Revision

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

Göteborg Skår 3:4 2010 Göteborg

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i 2 våningar samt källare och inredd vind.

Fastighetens adress är Förtroligheten 26.

Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 304 kvm, varav 274 kvm utgör bostadsyta och 30 kvm lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen bergvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggning

Trädgårdstomt med gräsmatta och träd. Källare med garage, lokal, lägenhetsförråd, pannrum och tvättstuga.

Byggnadens tekniska status.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i samband med förvärvet 2010 och uppdaterades under 2016 och sträcker sig fram till 2036. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Åtgärder under 2010-2023

Åtgärd

År

Renovering av lokal, tvättstuga, källare, trapphus

2010

Dränering

2010

Ommålning och renovering av fasad samt fönster

2010

Utbyte av värmepump

2010

Stambyte i samband med medlemmars badrumsrenoveringar, (vindslägenhet återstår)

2011

Renovering av hyreslägenhet/lokal

2012

Installation av nytt ergvärmesystem	2012
Dränering baksida omgjord, nyanläggning makadam	2013
Ny entrédörr med kodlås	2013
Stambyte lägenhet 3	2013
Installation ventilation i källarplan	2015
Reparation och nybyggnation mur baksida	2015
Inköp av torktumlare	2016
Inköp av högtryckstvätt	2018
Tvätt av mur mot gatan	2018
Byte av takfönster lgh 3	2018
Brandskyddsbesiktning av fastighet	2018
Lagning av takfönster lgh 3	2018
Byte till brandsäker dörr lgh 3	2019
Reparation av yttertak	2019
Ny takkupa på yttertak	2020
Montering av brandstege på södra fasaden	2020
Inköp av nytt torkskåp	2020
Termostat utbyta till alla radiatorer i fastighet	2021
Underhåll och reparation av tak	2021
Byte av expansionskärl	2021
Ny tvättmaskin	2022
Tätningsslistor fönster i lgh 1	2022
Nytt tak färdigställt 2023	2023

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	254 488	264 388	250 530	252 492
Resultat efter finansiella poster	5 133	-4 038	3 000	2 000
Soliditet %	61	63	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	837	870	807	831
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 096	10 042	10 106	10 170
Sparande (kr) per kvadratmeter	183	218	221	275
Räntekänslighet %	13	12	13	12
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	160	163	187	125

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 078 149	208 000	-10 415	-4 038
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-4 038	4 038
Årets resultat				5 133
Belopp vid årets utgång	5 078 149	208 000	-14 453	5 133

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 453
Årets resultat	5 133
Summa	-9 320

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-9 320
Summa	-9 320

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Övriga rörelseintäkter	254 488	264 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	254 488	264 388
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-148 235	-190 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-21 644	-29 449
Summa rörelsekostnader	-169 879	-219 817
Rörelseresultat	84 609	44 571
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 127	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80 603	-48 684
Summa finansiella poster	-79 476	-48 609
Resultat efter finansiella poster	5 133	-4 038
Resultat före skatt	5 133	-4 038
Årets resultat	5 133	-4 038

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 566 822	8 308 461
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 566 822</i>	<i>8 308 461</i>
Summa anläggningstillgångar		8 566 822	8 308 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		697	1 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 640	5 375
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 337</i>	<i>6 670</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		108 890	49 582
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>108 890</i>	<i>49 582</i>
Summa omsättningstillgångar		113 227	56 252
SUMMA TILLGÅNGAR		8 680 049	8 364 713

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 078 149	5 078 149
Förlagsinsatser	208 000	208 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 286 149</i>	<i>5 286 149</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-14 453	-10 415
Årets resultat	5 133	-4 038
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 320</i>	<i>-14 453</i>
Summa eget kapital	5 276 829	5 271 696
Långfristiga skulder	4, 5, 6	
Övriga skulder	3 343 120	3 021 156
Summa långfristiga skulder	3 343 120	3 021 156
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 036	31 536
Skatteskulder	1 065	1 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 999	38 888
Summa kortfristiga skulder	60 100	71 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 680 049	8 364 713

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		84 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		21 644
Erhållen ränta		1 124
Erlagd ränta		-80 603
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		26 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		2 333
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-11 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 346
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-280 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-280 005
Finansieringsverksamheten		
Lån		321 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		321 967
Årets kassaflöde		59 308
Likvida medel vid årets början		49 582
Likvida medel vid årets slut		108 890

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 520 534	8 520 534
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	280 005	0
	Utgående anskaffningsvärden	8 800 539	8 520 534
	Ingående avskrivningar	-212 073	-191 479
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-21 644	-20 594
	Utgående avskrivningar	-233 717	-212 073
	Redovisat värde	8 566 822	8 308 461

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer		2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		44 275	44 275
Utgående anskaffningsvärden		44 275	44 275
Ingående avskrivningar		-44 275	-35 420
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		0	-8 855
Utgående avskrivningar		-44 275	-44 275
Redovisat värde		0	0

Not 4 Långfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år		3 192 940	2 895 012

Not 5 Skulder till kreditinstitut			
Bank	Skuld	Ränta	Förfallodag
Länsförsäkringar	897 656	1,14%	Sept 2024
Länsförsäkringar	1 067 750	1,19 %	Sept 2024
Länsförsäkringar	1 067 750	4,94%	Juni 2024
Länsförsäkringar	340 000	4,94%	juli 2024

Not 6 Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		3 600 000	3 600 000
Summa ställda säkerheter		3 600 000	3 600 000

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Joakim Jarl

Joakim Jarl



Sashi Gopaul



Niklas Hörverberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Liljenborg
Revisor