

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Ekonomisk plan registrerades 2008-10-29.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-09.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten:

Föreningen innehar fastigheten Göteborg Kålltorp 5:5 i Göteborgs kommun och förvärvades 2008.

Förvärvet skedde via en så kallad bolagsombildning där föreningen köpte samtliga andelar i Fastighets AB Balsaminen 299. Föreningen köpte därefter fastigheten av dotterbolaget till bokfört värde. Därav uppstår det i det egna kapitalet stora bokföringsmässiga underskottet. Fastigheten har därefter skrivits upp till, vid den tidpunkten, verkligt värde. Den 6 augusti 2011 framlades en slutredovisning. Bolaget är därmed upplöst och utskriftsdatum har per den 17 augusti 2011 registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har följt en teknisk rapport/besiktningsprotokoll som upprättades 2008. 2022 har en underhållsplan upprättats av PLL Fastighetsförvaltning AB som sträcker sig till 2071 (50 år).

Nedanstående har genomförts eller planeras:

Badrumsrenovering, 2009-2010. Renovering av tvättstuga, 2010. Byte av fönster och fasadrenovering, 2010. Byte av entré dörrar och källardörrar, 2010-2011. Byte av källarfönster, 2011. Renovering av grund och fasad samt omdränering, 2011-2012. Asfaltering parkeringsplatser, anläggning av ny gräsmatta samt grusgångar (återställning dränering), 2013. Nybyggnation av altandäck, 2013. Renovering av samtliga trapphus, 2015. Omfattande renovering av fasaden, 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 012 kvm, varav 844 kvm utgör lägenhetsyta och 168 kvm lokalyta. Byggnaden innehåller 16 lägenheter varav 14 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Föreningen upplåter även ett antal förråd med hyresrätt.

Föreningens medlemmar

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits. I föreningen finns 1 st beviljad andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsutyrningar följer gängse regler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt beslut av styrelsen i enlighet med stadgarna.

Styrelsens sammansättning

Vald på ordinarie föreningsstämma 19 juni 2023.

Felicia Adolfsson	Omval	Ordförande
Emil Ursholm	Omval	
Maria Lennde	Omval	
Emilia Stenholm	Omval	Avflytt under mandatperioden
Johan Wiksfors	Nyval	

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Göteborg AB med Arwid Erixon som huvudansvarig.

Valberedning

Stina Jonsson

Cornelia Olserius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på 2023 genomfördes en renovering på samtliga entrétrappor. Befintliga trappsteg rätades upp och nya enhetliga räcken monterades vid de fyra entréerna på Balsamingatan 1–3. Vid föregående års besiktning av fastigheten upptäcktes tre rör i källaren som inte hade rätt vinkel eller hade andra defekter som behövde åtgärdas. Arbetet utfördes under hösten 2023.

Föreningen har saknat ett systematiskt brandskyddsarbete. Så under hösten 2023 tog styrelsen beslut om att med hjälp av Firesafe genomföra en brandskyddsbesiktning. Firesafe har därefter kommit med rekommendationer på vilka kompletteringar som fastigheten behöver för att bli mer säker om en brand skulle uppstå. I samband med besiktningen gjordes även service på befintlig brandsläckare.

På grund av fortsatt höjda ränte- och uppvärmningskostnader beslutade vi i slutet av året att höja avgifterna för bostadsrätterna med 5% och hyrorna för hyresrätterna samt förråd med 10% inför kommande verksamhetsår. Justeringen började gälla fr.o.m årsskiftet 2023/2024.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt befintlig underhållsplan är renoveringen av taken nästa stora projekt som behöver genomföras. Under 2023 pausades processen då taket skick inte bedömdes vara akut vid ny påsikt. Frågan om när takrenoveringen ska planeras behöver dock tas upp igen under verksamhetsåret 2024–2025 där den nya styrelsen får göra en aktuell bedömning.

Nästa viktiga fråga att behandla är kompletteringarna som rör brandskydd. Där har Firesafe kommit med en detaljerad lista med rekommendationer på vad som bör åtgärdas för att fastigheten ska klassas som mer brandsäker. Pärm och USB med information och checklistor från Firesafe finns i föreningens arkiv.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 86 tkr och en total avskrivningstid på 105 år.

Ekonomi (fortsättning)

Resultatet visar på ett underskott om ca - 121 tkr. Kassaflödet visar dock på ett underskott om ca - 65 tkr men nyckeltalet Sparande visar på ett sparande på kvm 66 kr/kvm (se under rubriken "Flerårsjämförelse"). Orsaken till utfallen är att större investeringar gjorts i entré/trapphus samt ventilation vilka kostnadsförts. Styrelsen anser inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning avgifter/hyror	665 077	643 573	653 242	658 764	661 409
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	675	656	-	-	-
Årsavgifters % av tot. Intäkter	77%	78%	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 750	5 810	-	-	-
Skuldsättning upplåten totalyta	4 883	4 933	-	-	-
Räntekänslighet	8,5%	8,9%	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	66	200	-	-	-
Elkostnad/kvm totalyta	23	29	-	-	-
Värmekostnad/kvm totalyta	95	94	-	-	-
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	40	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	159	163	-	-	-
Årets resultat	-121 483	63 850	123 306	-892 811	-211 410
Soliditet (%)*	58,0%	58,3%	57,3%	57,3%	62,9%
Kassalikviditet (%)*	230,3%	279,4%	242,1%	178,2%	360,0%

*=Definition av nyckeltal se not 11 (sid 11)

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Uppskriv- ning byggnad	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 912 003	2 511 473	5 638 072	661 136	-14 225 280
Avskr. uppskrivning			-40 590		40 590
Avsättning yttre fond				71 010	-71 010
Årets resultat					-121 483
Belopp vid årets utgång	11 912 003	2 511 473	5 597 482	732 146	-14 377 183

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust enligt stämmobeslut 2023	-14 225 280
årets avstättning till fond för yttre underhåll	-71 010
årets avskrivning av uppskrivning byggnad	40 590
årets resultat	-121 483
	-14 377 183

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-14 377 183
	-14 377 183

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter, bostäder		105 749	100 714
Hyror förråd/parkering		40 500	39 144
Årsavgifter		518 828	503 716
Övriga rörelseintäkter		8 964	4 951
		674 041	648 525
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-154 819	-148 044
Reparation och underhåll	4	-210 604	-50 343
Taxebundna kostnader	5	-165 513	-168 333
Övriga externa kostnader	6	-64 674	-58 157
Arvoden	7	-22 341	-22 341
Avskrivningar	1, 8	-85 639	-85 639
		-703 590	-532 857
Rörelseresultat		-29 549	115 668
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 367	28
Räntekostnader		-99 301	-51 846
		-91 934	-51 818
Resultat efter finansiella poster		-121 483	63 850
Årets resultat		-121 483	63 850

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

10 415 026

10 500 665

10 415 026

10 500 665

Summa anläggningstillgångar

10 415 026

10 500 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifter/hyror

3 440

503

Övriga fordringar

29 460

27 671

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 253

23 515

59 153

51 689

Kassa och bank

525 291

589 953

Summa omsättningstillgångar

584 444

641 642

SUMMA TILLGÅNGAR

10 999 470

11 142 307

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	11 912 003	11 912 003
Upplåtelseavgifter	2 511 473	2 511 473
Uppskrivning byggnad/mark	5 597 482	5 638 072
Fond för yttre underhåll	732 146	661 136
	20 753 104	20 722 684

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-14 255 700	-14 289 130
Årets resultat	-121 483	63 850
	-14 377 183	-14 225 280

Summa eget kapital

6 375 921

6 497 404

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	4 369 748	4 415 290
Summa långfristiga skulder	4 369 748	4 415 290

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	46 792	46 792
Leverantörsskulder	43 899	28 565
Aktuell skatteskuld	59 128	56 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 982	97 618
Summa kortfristiga skulder	253 801	229 613

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 999 470

11 142 307

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-29 549	115 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		85 639	85 639
Erhållen ränta mm		7 367	28
Erlagd ränta		-99 301	-51 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-35 844	149 489
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 464	-28 128
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		24 188	11 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 120	133 253
Investeringsverksamheten			
Förändring investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-45 542	-46 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 542	-46 792
Förändring av likvida medel		-64 662	86 461
Likvida medel vid årets början		589 953	503 493
Likvida medel vid årets slut		525 291	589 953

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Uppskrivning av fastigheten (byggnad och mark) har skett under 2008 till taxeringsvärdet på så att en värdering av fastigheten visar ett högre värde än det bokförda. Till följd av uppskrivningen av byggnad och mark så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga. Vid en ev. framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Då föreningen förväntas nyttja byggnad och mark under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen. Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 105 år beräknat från anskaffningsåret 2008. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2023	2022
Avskrivningar		
Byggnader	105 år	105 år
Uppskrivning byggnad	105 år	105 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	83 520	75 823
Fastighetsskötsel, extra	6 895	3 741
Vinterväghållning	2 130	1 920
OVK. energidekl. m.m.	0	8 500
Bevakning	1 280	1 181
Gård/städdag	0	112
Förbrukningsmtrl.	2 104	460
Försäkringspremie	28 766	27 303
Fastighetsavg/skatt	30 124	29 004
	154 819	148 044

NOTER

	2023	2022
Not 4 Reparation och underhåll		
Hyseslägenhet	13 125	6 628
Bostadsrättslgh	6 099	0
Tvättstuga	18 249	2 656
Entré/trapphus	95 940	0
Dörr/lås	4 021	0
VVS	16 331	0
Ventilation	43 275	0
Konsultationer/underhållsplan	0	32 000
Övrigt	13 564	9 059
	<u>210 604</u>	<u>50 343</u>
Not 5 Taxebundna kostnader		
El	21 327	27 032
Värme	87 646	86 939
Vatten	37 898	37 101
Sophämtning/rehållning	18 642	17 261
	<u>165 513</u>	<u>168 333</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	20 188	15 500
Förvaltningsarvode	35 244	34 656
Fövaltningsarvode, extra	5 776	4 190
Administration	1 768	2 338
Bankkostnader	1 698	1 473
	<u>64 674</u>	<u>58 157</u>
Not 7 Arvoden		
Styrelsearvode	17 000	17 000
Arbetsgivaravgifter	5 341	5 341
	<u>22 341</u>	<u>22 341</u>
Not 8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffning, byggnad och mark	5 320 000	5 320 000
Ingående uppskrivning, byggnad och mark	6 058 280	6 058 280
Totalt anskaffningsvärde	<u>11 378 280</u>	<u>11 378 280</u>
Ingående ackumulerad avskrivning byggnad	-457 408	-412 359
Ingående ackumulerad avskrivning uppskrivning	-420 207	-379 617
Ingående ackumulerad avskrivning totalt	<u>-877 615</u>	<u>-791 976</u>
Årets avskrivning byggnad	-45 049	-45 049
Årets avskrivning uppskrivning	-40 590	-40 590
Årets avskrivning	<u>-85 639</u>	<u>-85 639</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-963 254	-877 615
Planenligt restvärde vid årets slut	10 415 026	10 500 665
Varav mark	2 814 331	2 814 331
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 470 000	11 470 000
Mark	12 200 000	12 200 000
	<u>23 670 000</u>	<u>23 670 000</u>

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	Villkors- ändring	Ränta 31-dec	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek AB	2024-01-02	4,69%	485 000	488 750
	Stadshypotek AB	2025-10-30	4,03%	1 302 000	1 316 000
	Stadshypotek AB	2024-10-30	0,93%	1 975 040	1 995 832
	Stadshypotek AB	2024-06-30	4,75%	654 500	661 500
	Summa långfristiga skulder			4 416 540	4 462 082
	Kortfristig del långfristiga skulder			-46 792	-46 792
	Summa långfristiga skulder			4 369 748	4 415 290

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2024. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	6 600 000	6 600 000
Eventalförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den / 2024

Felicia Adolfsson
Ordförande

Johan Wikfors
Ledamot

Emil Ursholm
Ledamot

Maria Lennde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024
BDO Göteborg AB

Arwid Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 10:58

SENT BY OWNER:

Karim Almouaid • 22.04.2024 09:31

DOCUMENT ID:

HJeqPz5mWA

ENVELOPE ID:

B1qvzqXbR-HJeqPz5mWA

DOCUMENT NAME:

Utkast 3 ÅR .pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELICIA ADOLFSSON felicia.adolfssons@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 17:29 22.04.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/19) IP: 94.191.137.31
2. LENA MARIA LENNDE maria_lennde@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 22:21 22.04.2024 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/30) IP: 94.191.152.106
3. EMIL URSHOLM eursholm@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 15:57 25.04.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/30) IP: 94.234.117.111
4. Bo Johan Wiksfors johan.wiksfors@skf.com	 Signed Authenticated	30.04.2024 14:16 27.04.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/18) IP: 87.227.24.147
5. ARWID ERIK ERIXON arwid.erixon@bdo.se	 Signed Authenticated	02.05.2024 10:58 30.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/15) IP: 217.119.170.26

* 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