

ÅRSREDOVISNING

Brf Kärnhuset

769624-6482

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärnhuset, 769624-6482, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-06 efter senaste uppdatering enligt den nya bostadsrättslagen från den 1 januari 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. Medlemmarna får dock avgöra själva om de vill teckna eget bostadsrättstillägg eftersom det finns olika innehåll beroende på vilken försäkringsbolag man vänder sig till.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Tuve 15:191	2016	Frukträdsgatan 2-8	Göteborg

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Tuve 15:191, är delägare i tre GA.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen, Tuve GA:101 (yttre fastighetservice). Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal) och andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom).

Föreningen är delaktig i ytterligare två gemensamhetsanläggningar, dels Tuve GA:105 som omfattar parkeringsplatser, ytterbelysning, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader samt GA:109 som omfattar ledningsrätter.

Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal), andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom) och andelstal 51 för Tuve 15:210 (Trollängen Hisingen AB).



Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	Total yta	Markareal
2 738 m ²	0 m ²	2 738 m ²	3 752 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok
16 st	18 st	16 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren, där också cykel- och barnvagnsrum finns.

Parkering

Föreningen har via gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillgång till 35 parkeringsplatser (varav 6 platser är försedda med laddstation) för uthyrning till medlemmarna.

Brf Kärnhuset förfogar över laddplatserna.

Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Installation laddstationer	2021
Rensning av ventilation	2022

Planerat underhåll	År
Betonggolv dammbindning	2024
Avloppsledning & stammar;	
Underhållsspolning	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetsförvaltning AB
Trappstädning	WW Städservice AB
Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Infometric



Medlemsinformation

Föreningen hade 69 (fg. år 70) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 4 (fg. år 10) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Extrastämma

En extrastämma höll 2023- för att godkänna de nya stadgarna. Stämman beslutade att anta stadgarna och de registrerades hos Bolagsverket 2023-12-06.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jacob Rubensson	Styrelseordförande
Fanny Lefebvre	Kassör
Henrik Ryberg	Ledamot
Markus Björk	Ledamot

Emelie Hofman	Suppleant
Birgitta Natanaelsson	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening var för sig.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Suppleant

Valberedning

Camilla Wedin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på åtgärder. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning



för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen, efter diskussion med vår ekonomiförvaltare, beslutat att höja årsavgifterna med 10 % (f.g. år 15%).

De kostnaderna som ökat mest under 2023 är el och fjärrvärme samt räntan på bolån.

För att kunna förstärka kassan under 2024, har styrelsen kommit överens med Nordea att pausa amorteringen till december 2024. Från januari 2025, kommer föreningen åter att amortera.

En höjning kommer göras för parkeringsplatserna från och med 1 april 2024, vilket innebär att avgiften för en konventionell parkeringsplats blir 500 kr och avgiften för en laddplats blir 700 kr.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 031 kr/m² (fg. år 936 kr/m²).

Inbrott i postfacken

För att motverka risken för inbrott i postfacken har styrelsen bytt portkoden samt kortat ner tiden som dörrarna står öppna. Styrelsen har också uppmuntrat alla medlemmar att undvika att dela med sig av koden till personer som inte bor i huset.

Bygglövsansökan för inglasning av 3de och 4de våningar

Styrelsen har under året påbörjat dialogen med stadsbyggnadskontoret för att kunna få möjlighet att glasa in balkongerna och terrasserna på tredje och fjärde våningarna. Tyvärr har styrelsen inte fått möjlighet att få bygglöv. Därmed har styrelsen bestämt att avsluta ärendet tills vidare.

5 års-besiktning

Alla besiktningpunkterna som dokumenterades vid 5 års-besiktningen i oktober 2021 är åtgärdade förutom fasadskivorna.

Flera skivor i fasaden var trasiga vid 5 års-besiktning och många skruvarna var lösa.

Veidekke har skickat iväg några skivor till tillverkaren för analys för att se om det är något fabrikationsfel. Tillverkaren har under 2023 kunnat bekräfta att det inte var något fabrikationsfel på själva materialet.

Olden, som besiktningsman vid 5 års-besiktningen, rekommenderar föreningen att begära en efterbesiktning för att säkra att Veidekke gjort all undersökning om rotorsaken som de borde ha gjort. Veidekke har i nuläget fortfarande inte förklarat tydligt rotorsaken till att skruvarna har lossnat och plattorna gått sönder. Styrelsen fortsätter samarbetet med besiktningsmannen Olden för att följa upp ärendet mot Veidekke och på sikt kunna identifiera rotorsaken.

Övrig information från styrelsen

Allabrf.se

På Allabrf.se har föreningen fått betyget B. Högsta betyg A++ innebär en mycket god ekonomi. Lägsta betyg C betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter.

Vår förening har en god ekonomi. Eftersom föreningen är relativt ny, har vi fortfarande stora lån. Amortering kommer att hjälpa föreningen att så småningom erhålla högre betyg.

Bopärmen

Länk till vår digitala bopärm finns på brf Ekonomens hemsida. Styrelsen uppmuntrar alla medlemmar att läsa all information som finns i bopärmen.



Energideklaration och Svanenmärkning för vårt hus

Huset är Svanenmärkt och det gäller för all framtid. Alla medlemmar kan med hänvisning till Svanenmärkningen begära ett grönt lån och förhandla mer förmånlig bolåneränta hos ett flertal banker.

Trivselregler

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. Har vi missat någon av våra nya medlemmar, vänligen ta kontakt med styrelsen: brfkarnhuset@outlook.com

Namn på dörren/brevlåda

Om det har skett ändringar och namnet på brevlådan eller utanför dörren ska ändras, vänligen kontakta styrelsen så kommer MBA ut och åtgärdar detta. Sätt alltså inte upp egna klisterlappar eller liknande. Detta gäller även boende som hyr i andra hand. Du når styrelsen på brfkarnhuset@outlook.com

Andrahandsuthyrning

Om en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand, ska en blankett fyllas i och lämnas till styrelsen för godkännande. Andrahandsuthyrningsavtalet gäller upp till ett år i taget och ska omprövas igen om förlängning önskas. Blanketten kan begäras via mejl brfkarnhuset@outlook.com

Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning av lägenheter (tex Airbnb) är inte tillåtet i föreningen. Detta för att respektera alla medlemmars trygghet och trivsel.

Gemensamhetsanläggningar

Brf Kärnhuset ingår i en så kallad GA (gemensamhetsanläggning), Tuve GA101, med våra grannföreningar Brf Äppelblom och Brf Vildapeln. Tuve GA101 förvaltar marken och miljörummen i området. Brf Kärnhuset ingår även i Tuve GA105 som består av medlemmarna i Tuve GA101 och fastighetsägaren Trollängen. Tuve GA105 förvaltar vägarna och lekplatsen i området.

50-årig underhållsplan

Styrelsen anlidade bolaget Olden i 2022 för att ta fram en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen kommer informera medlemmarna löpande om vilka åtgärder som skall göras i huset.

Bredband, telefoni och TV

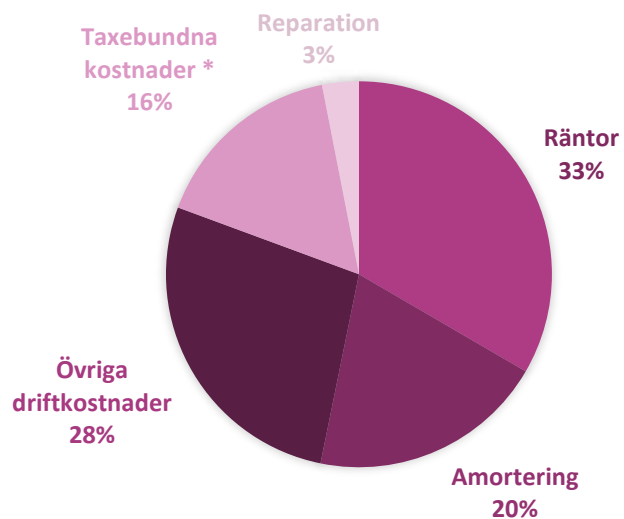
I föreningens avgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	141	253	206	288
Årsavgifter, kr/m ²	936	809	752	752
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	91	91	91	89
Energikostnad, kr/m ²	151	126	132	107
Skuldsättning, kr/m ²	11 812	12 031	12 283	12 420
Räntekänslighet, %	12,63	14,87	16,34	16,52
Nettoomsättning, tkr	2 798	2 425	2 244	2 282
Soliditet %	74	74	73	73

Kr/m² avser total yta bostadsrätter.

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
2 738 m ²	0 m ²	2 738 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m²

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

Nettoomsättning

Samtliga årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och bostäder.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Uppllysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 385 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna.

Föreningen har även höjt avgifter med 10 % 2024.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	98 010 000	878 760	-5 237 255
Avsättning till yttre underhållsfond		570 000	-570 000
Överföring från yttre underhållsfond		-62 500	62 500
Årets resultat			-1 022 007
Belopp vid årets slut	98 010 000	1 386 260	-6 766 762

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 744 755
Årets resultat	-1 022 007
Totalt	-6 766 762
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	570 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-7 336 762
Summa	-6 766 762

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 798 335	2 424 849
Övriga rörelseintäkter	3	16 297	17 528
Summa rörelseintäkter		2 814 632	2 442 377
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 140 411	-1 077 861
Underhållskostnader	5	-	-62 500
Övriga externa kostnader	6	-152 502	-239 400
Personalkostnader	7	-125 163	-125 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 406 889	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-2 824 965	-2 911 761
Rörelseresultat		-10 333	-469 384
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		64	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 738	-307 716
Summa finansiella poster		-1 011 674	-307 712
Resultat efter finansiella poster		-1 022 007	-777 096
Årets resultat		-1 022 007	-777 096



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	125 277 250	126 684 139
Summa materiella anläggningstillgångar		125 277 250	126 684 139
Summa anläggningstillgångar		125 277 250	126 684 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 572	33 998
Övriga fordringar		3 549	70 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	141 282	77 045
Summa kortfristiga fordringar		160 403	181 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		210 466	341 534
Summa kassa och bank		210 466	341 534
Summa omsättningstillgångar		370 869	522 681
SUMMA TILLGÅNGAR		125 648 119	127 206 820



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		1 386 260	878 760
Summa bundet eget kapital		99 396 260	98 888 760
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 744 755	-4 460 159
Årets resultat		-1 022 007	-777 096
Summa ansamlad förlust		-6 766 762	-5 237 255
Summa eget kapital		92 629 498	93 651 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	9 411 281	21 929 081
Summa långfristiga skulder		9 411 281	21 929 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	22 929 081	11 011 281
Förskott från kunder		232	3 114
Leverantörsskulder		108 559	141 868
Övriga kortfristiga skulder		425	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	569 043	469 596
Summa kortfristiga skulder		23 607 340	11 626 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 648 119	127 206 820



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 333	-469 384
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 406 889	1 406 889
	1 396 556	937 505
Erhållen ränta	64	4
Erlagd ränta	-1 011 738	-307 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	384 882	629 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	20 744	27 256
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 306	-25 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	468 932	631 544
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-690 000
Årets kassaflöde	-131 068	-58 456
Likvida medel vid årets början	341 534	399 990
Likvida medel vid årets slut	210 466	341 534



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme och grund	120 år
-Stomkompletteringar, innerväggar mm	120 år
-Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	40 år
-Fasad och fönster	50 år
-Yttertak	50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.



Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2031.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 694 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 561 539	2 215 336
Hyror	190 100	169 920
Individuell mätning	36 008	37 189
Laddstation	5 140	118
Administrationsavgift vid andrahandsuthyrning	5 548	2 415
	2 798 335	2 424 978
Hysesbortfall, parkeringsplatser	-	-129
Summa	2 798 335	2 424 849

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter och dyl.	15 816	17 528
Övriga intäkter	481	-
Summa	16 297	17 528



Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	210 875	206 387
Hisskostnader	28 889	33 053
Gemensamhetsanläggning GA 101, GA 105	123 353	125 929
Garantibesiktning	28 875	6 563
Reparationer	93 217	132 417
El	108 595	65 603
Uppvärmning	199 114	196 902
Vatten	106 021	81 500
Sophämtning	80 145	65 269
Fastighetsförsäkring	38 653	37 077
TV och bredband	111 136	111 136
Mätdatainsamling	11 463	8 641
Övriga kostnader	75	7 384
Summa	1 140 411	1 077 861

Not 5 Underhållskostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll, övrigt	-	62 500
Summa	-	62 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	127 613	132 442
Underhållsplan	-	73 501
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	12 412	16 394
Övriga externa kostnader	12 477	17 063
Summa	152 502	239 400

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.



Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 406 889	1 406 889
Summa	1 406 889	1 406 889

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	135 008 233	135 008 233
Vid årets slut	135 008 233	135 008 233
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 324 094	-6 917 205
-Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Vid årets slut	-9 730 983	-8 324 094
Redovisat värde vid årets slut	125 277 250	126 684 139
Varav mark	33 793 233	33 793 233
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Mark	19 600 000	19 600 000
Summa taxeringsvärde	85 600 000	85 600 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	33 670	31 919
TV och bredband	18 523	18 523
Ekonomisk förvaltning	22 779	21 666
Ind. ppmätta förbrukningar av varmvatten	5 412	4 937
Upplupen intäkt	60 898	-
Redovisat värde vid årets slut	141 282	77 045



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Långgivare	Ränta 31 dec	Villkorsändringsdag		
Nordea	Redovisas som kortfristig skuld		-	10 425 273
Nordea	Redovisas som kortfristig skuld		-	12 103 808
Nordea	3,56%	2025-12-17	9 411 281	-
			9 411 281	22 529 081
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	-600 000
Redovisat värde vid årets slut			9 411 281	21 929 081

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	9 411 281	-	9 411 281	22 529 081	-	22 529 081

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Långgivare	Ränta 31 dec	Villkorsändringsdag		
Nordea	4,14%	2024-12-18	12 103 808	-
Nordea	3,79%	2024-09-18	10 425 273	-
Nordea	4,57%	2024-01-06	400 000	400 000
Nordea	Omsatt till långfristig skuld		-	10 011 281
			22 929 081	10 411 281
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	600 000
Redovisat värde vid årets slut			22 929 081	11 011 281

Av föreningens lån förfaller 22 929 081 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	36 752	27 060
Föraviserade avgifter och hyror	259 994	223 904
Fastighetservice och trädgårdsskötsel	8 536	9 855
El	7 633	6 003
Fjärrvärme	29 656	30 216
Avfallshantering	15 105	-
Vatten och avlopp	8 808	-
Snöröjning	-	12 328
Revision	20 000	20 000
Gemensamhetsanläggning	25 248	-
Reparation hiss	17 081	-
Avräkning med entreprenören enl. TE-avtal	140 230	140 230
Redovisat värde vid årets slut	569 043	469 596

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Göteborg 2024-

Jacob Rubensson
Styrelseordförande

Fanny Lefebvre

Henrik Ryberg

Markus Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fanny Kathy Evelyne Lefebvre

Styrelseledamot

Serienummer: ea91e5dcf1ccbd[...]28ba6bf1f7fe8

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-04-25 15:14:03 UTC



Erik Markus Björk

Styrelseledamot

Serienummer: 460917421587d9[...]77eda01b8c34b

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-04-25 16:18:35 UTC



PER HENRIK RYBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 3c3c7a576b4188[...]758ed0467cb5d

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-04-25 18:46:48 UTC



Nils Jacob Rubenson

Styrelseordförande

Serienummer: 367010530a145e[...]99fcb25bf658b

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-04-26 05:14:53 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-26 06:53:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>