

Årsredovisning för
Brf Ångaren India
769609-0856

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	12-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ångaren India, 769609-0856 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-05. Gällande stadgar 2021 registrerades 2021- 01- 08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 154 m2, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sannegården 42:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 85 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Sannegårdsgatan 26-32, Ångaren Ernas gata 1-5, Ångaren Indias gata 2-6 i Göteborg .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 29 stycken

3 rum och kök: 45 stycken

4 rum och kök: 11 stycken

Dessutom tillkommer

Lokaler: 2 stycken

Garage: 62+4 stycken (bil/mc)

HCP-platser: 2 stycken

Total tomtarea: 5 768

Total bostadsarea: 7 354

Total Lokalarea: 154

Taxeringsvärde: 268 940 000kronor

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,18 % av föreningens nettoomsättning.

FF Fastighetsservice har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpnade reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar . Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt renovering av terrasser samt sammanhängande balkonger, tätat

samtliga hänggrännor, utfört fasadtvätt på samtliga fasader, portlåsen har uppgraderats till lås med tagg istället för kod och garageporten har uppgraderats med möjligheten att öppna med fjärr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

De närmsta åren kommer planerat underhåll att vara lågt då byggnaden är relativt nybyggd . Årliga avsättningar kommer att göras till underhållsfonden for att täcka kommande underhållskostnader.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Jerry Nilsson

Ordinarie ledamöter

Anders Jakobsson,
Ann-Christin Wallerius,
Mattias Karlsson
Anders Öhlen

Suppleanter

Annika Gustafsson
Johan Nilsson
Christer Svärd

Valberedning:

Åsa Stridh
Nina Skarland

Revisorer

Victor Lindelöf, Auktoriserad Revisor, R3 Revisionsbyrå Göteborg AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer. Under räkenskapsåret har 12 överlåtelser skett. 92 stycken nätter i gästlägenheten har hyrts ut.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2023-06-12.

Extrainsatt föreningsstämma 2023-02-01

2 stycken andrahandsuthyrningar har godkänts under året.

Ny trall kring lekplatsen

Utbyte av staket kring uteplatserna

Från och med 2024-01-01 tar NABO över som förvaltare

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	6 374	6 215	6 104	6 094
Resultat efter finansiella poster	-3 480	-399	653	215
Soliditet, %	73,3	73,5	73,5	71
Likviditet, %	17	24	46	52
Årsavg. andel i % av totala intäkter	73	79		
Balansomslutning	209 166	213 402	213 925	219 413
Räntekänslighet	11	11	11	12

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	681	681	682	681
Skuldsättning	7 274	7 336	7 339	7 402
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	7 426	7 489	7 533	7541
Sparande	142	283	357	254
Energikostnad	245	188	188	168

Upplysning Negativt Resultat

En enskilt stor post på rep/underhållskontot, 2 007 495 kr är för renovering av dubbelbalkonger och takterrasser.

Detta belopp är en engångskostnad som belastar resultatet negativt.

Tack vare att vi har en stark kassa, har vi inte behövt finansiera denna kostnad externt.

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 000 000	4 994 980	-4 757 985	-399 165
Resultat disp enligt stämmobeslut			-399 165	399 165
Fonddispoenl årsstämmobeslut		701 152	-701 152	
Årets resultat				-3 479 933
Belopp vid årets slut	157 000 000	5 696 132	-5 858 302	-3 479 933

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 858 302
årets resultat	-3 479 933
Totalt	-9 338 235
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 034 073
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-332 921
balanseras i ny räkning	-10 039 387
Summa	-9 338 235

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1,2	6 373 609	6 214 616
Övriga rörelseintäkter		543 934	101 123
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 917 543	6 315 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 499 106	-3 654 874
Övriga externa kostnader	4	-442 320	-930 101
Personalkostnader	5	-287 045	-96 934
Avskrivningar		-1 700 980	-1 692 132
Summa rörelsekostnader		-8 929 451	-6 374 041
Rörelseresultat		-2 011 908	-58 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		174 761	49 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 642 786	-390 490
Summa finansiella poster		-1 468 025	-340 863
Resultat efter finansiella poster		-3 479 933	-399 165
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 479 933	-399 165
Skatter			
Årets resultat		-3 479 933	-399 165

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	202 869 321	204 551 448
Inventarier, verktyg och installationer	7	169 672	188 525
Summa materiella anläggningstillgångar		203 038 993	204 739 973
Summa anläggningstillgångar		203 038 993	204 739 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 125	27 821
Övriga fordringar		255 854	332 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 603	388 604
Summa kortfristiga fordringar		451 582	748 765
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 675 360	7 913 402
Summa kassa och bank		5 675 360	7 913 402
Summa omsättningstillgångar		6 126 942	8 662 167
SUMMA TILLGÅNGAR		209 165 935	213 402 140

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		157 000 000	157 000 000
Fond för yttre underhåll		5 696 132	4 994 980
Summa bundet eget kapital		162 696 132	161 994 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 858 302	-4 757 985
Årets resultat		-3 479 933	-399 165
Summa fritt eget kapital		-9 338 235	-5 157 150
Summa eget kapital		153 357 897	156 837 830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 917 263	20 023 805
Summa långfristiga skulder		19 917 263	20 023 805
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	34 693 177	35 053 435
Leverantörsskulder		547 327	810 078
Övriga skulder		91 694	21 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	558 577	655 310
Summa kortfristiga skulder		35 890 775	36 540 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 165 935	213 402 140

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		
Resultat efter finansiella poster	-3 479 933	-399 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 700 980	1 692 132
	<u>-1 778 953</u>	<u>1 292 967</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 778 953	1 292 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	297 183	-369 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-403 197	196 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 884 967	1 120 403
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-188 525
Avyttring av finansiella tillgångar		127 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 025
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-466 800	-320 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-466 800	-320 435
Årets kassaflöde	-2 351 767	738 943
Likvida medel vid årets början	7 913 402	7 174 458
Likvida medel vid årets slut	5 561 635	7 913 401

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan men stämman anses vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråkstagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter stämmans beslut i balansräkningen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	10
-Laddstolpar	10

Not 1 Årsavgift

I avgiften för bostadsrätterna ingår El, vatten och värme

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter lokal	385 412	318 409
Hysesintäkter garage	635 308	615 611
Hyra övriga objekt	5 400	10 875
Årsavgifter bostäder	5 012 064	5 011 164
Laddstolpar	29 514	13 748
Hysesrabatt		-27 500
Vatten	1 485	1 485
El	295 566	261 963
Värme	7 920	7 920
Fastighetsskatt	915	915
Öresutjämning	25	25
Summa	6 373 609	6 214 615

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp material/varor	1 540	
Fastighetsskötsel	157 187	129 232
Städning	78 531	134 958
Serviceavtal	55 947	63 509
Obligatorisk ventilationskontroll & Hiss	-	165 167
Hiss	161 942	-
Reparation & Underhåll	2 846 186	834 611
Underhåll gård & park	20 010	-
El	822 309	488 879
Värme	764 418	588 748
Vatten	249 673	334 182
Snöröjning	56 653	28 537
Övriga driftskostnader	71 107	91 816
Försäkringspremie	113 343	127 142
Kabel-TV och data	235 308	30 233
Fastighetsavgift	204 465	198 515
Gemensamhetsanläggning	154 836	169 604
Vidarefakturerade kostnader	-	4 171
Planerat underhåll	505 651	265 571
Summa	6 499 106	3 654 875

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	58 634	-
Förbrukningsmaterial	2 034	-
Inkassokostnader	-	641
Data	-	177 817
Revisionsarvode	36 688	16 188
Förvaltningsarvode	330 110	189 967
Övriga förvaltningskostnader	7 411	541 089
Konstultarvoden	4 688	-
Bankkostnader	2 598	2 739
Föreningsavgifter	158	1 659
Summa	442 321	930 100

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	240 000	65 362
Summa	240 000	65 362
Sociala kostnader	47 045	31 572
Summa	287 045	96 934

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	220 014 000	220 014 000
	220 014 000	220 014 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 462 552	-13 770 422
-Årets avskrivning enligt plan	-1 682 127	-1 692 133
	-17 144 679	-15 462 555
Redovisat värde vid årets slut	202 869 321	204 551 445
Bokfört värde byggnader	178 256 503	179 754 456
Bokfört värde mark	24 772 000	24 772 000
Bokfört värde markanläggning	22 493	24 992
	203 050 996	204 551 448

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	188 525	188 525
Vid årets slut	188 525	188 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-18 853	-
Vid årets slut	-18 853	-
Redovisat värde vid årets slut	169 672	188 525

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-08	0,50%	-	20 330 863
Swedbank Hypotek	2024-11-25	0,98%	20 023 805	20 123 805
SHB Hypotek 537717	2024-02-29	4,75%	14 462 572	14 622 572
SHB Hypotek 560254	2025-01-30	3,65%	20 124 063	-
			54 610 440	55 077 240
Inteckningslån			54 610 440	55 077 240
Avgår kortfristig del inom 1 år			-34 693 177	-35 053 435
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen			-19 917 263	-20 023 805
			-	-

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
Summa ställda säkerheter	63 000 000	63 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner/arvoden	123 000	-
Upplupna sociala kostnader	38 647	15 000
Upplupna utgiftsräntor	199 565	72 850
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	23 657	318 581
Upplupna kostnader	173 710	248 878
	558 579	655 309

Underskrifter

Göteborg, 2024

Jerry Nilsson
Styrelseordförande

Anders Jacobsson
Ordinarie Ledamot

Ann-Christin Wallerius
Ordinarie Ledamot

Mattias Karlsson
Ordinarie Ledamot

Anders Öhlen
Ordinarie Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor

Bo Wennergren
Förtroendevald revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.