

Årsredovisning för
Brf Compagniet
769621-7749
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Compagniet, 769621-7749, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Andersson	Ordförande	2024
Jessica Jarlsdotter Nilisse	Ledamot	2024
Hans-Olof Thoreson	Ledamot	2024
Sverker Hansson	Ledamot	2025
Lars Lindström	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Katarina Ek	Suppleant	2024
Susanne Nilsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision	Extern revisor	2024
-------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision	Revisorssuppleant	2024
-----------------------------	-------------------	------

Valberedning

Gustav Lindskog	Sammanställande	2024
-----------------	-----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 66:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Monsungatan 22-36, jämna nummer.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 42 bilplatser och 3 MC-platser i varmgarage med hyresrätt. Därtill hyrs två antennplatser ut på byggnadens tak.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
47	38	19	16

Total tomtarea:	1 904 kvm
Total bostadsarea:	6 897 kvm
Total lokalarea:	209 kvm
Total garagearea:	1 488 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Kidis Närbutik AB	68 kvm	2026-09-30/36 mån
Prince Barbershop AB	67 kvm	2026-10-31/36 mån
Johan Lundborg Projektledning AB	74 kvm	2026-04-01/36 mån
Telia Roof Infra AB	Antennplats	2024-03-31/60 mån
Net4Mobility HB	Antennplats	2025-10-30/60 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-11-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB	TV/Bredband
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Kone	Serviceavtal hissar och garageportar
ElisTextil Service AB	Serviceavtal entrémattor
Låset i Centrum	Serviceavtal dörrautomatik
Monitor Larm & Bevakning	Serviceavtal passersystem
EL-system	Avläsning individuell förbrukning av el och vatten
Göteborgs Brandservice	Systematiskt brandskyddsarbete
Kiwi i Väst AB	Serviceavtal avseende ventilation och värmeinstallationer

Samfälligheter

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksberg Samfällighetsförening där föreningens andel är 1,767 %. Samfälligheten förvaltar den mark som ligger inom samfällighetens område, där ingår bland annat drift av sopsugen samt alla dess installationer.

Föreningen är också medlem i Eriksbergsdockans garagesamfällighet. Föreningen har i garagesamfälligheten en andel på 9% motsvarande 36 parkeringsplatser vilka är vigda åt föreningens medlemmar. Samfällighetens garage är beläget på Monsungatan 49 och hyrs genom extern part.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 242 427 kr och planerat underhåll för 423 536 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 avser:

- Dammbindning av garageytor samt betonggolvs i gemensamma utrymmen.
- Ombyggnation av brandlucka.
- Smörjning och justering av fönster och balkongdörrar.
- Slamsugning och rengöring av oljeavskiljare.
- Byte av komponenter porttelefonsanläggning.

Utöver ovan underhållsinsatser har föreningen under 2023 tagit en kostnad för indragning av ny el-servis till Eriksbergsdockans garagesamfällighet för att kunna förbereda för installation av laddstationer. Då denna utgift anses vara en nyinvestering aktiverats den på balansräkningen som ett pågående projekt. Det upparbetade värdet per bokslutsdatum återfinns i not 11.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades år 2021 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 391 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 196 kr/kvm (boyta + lokalyta).

Planerade underhållsinsatser 2024:

- Inget större underhåll enligt plan.

Investeringar och underhållsinsatser på längre sikt beroende på intresse och ekonomi:

- Installation av solceller

Historiska underhållsåtgärder

	År
Installation av 22 st nya laddstationer för el -och laddhybridbilar	2022
Inoljning av utemöbler samt planteringar på gård	2022
Installation av ny belysning på balkong och gård	2022
Installation av kameraövervakning	2022
Installation av nytt låssystem	2022
Installation av nya LED-armaturer i garage och utemiljön	2021
Installation av ny tidsjusterad dörrautomatik för dörr till cykelgarage	2021
Tillverkning och montering av galler innanför brandluckor	2021
Tillverkning och montering av krönplåtar på taket på 28:an.	2021
Inköp och montering av nytt skärmtak ovan entré	2021
Installation av kodlås till gemensam toalett	2021
ordninggörande av ytterligare MC-plats för uthyrning i garage	2021
Uppgradering av kameraövervakning	2020
Kullersten och grus är anlagt utanför lägenhet Monsungatan 32	2020
Installation av kylaggregat till serverrummet	2020
Installation av toalett och handfat i 32:ans barnvagnsgarage	2020
Montering av plåtlist runt alla altangolv p.g.a problem med råttor	2020
Montering av grind på gården mot dockan	2020
Utförd 5-årsbesiktning	2019
Installation av 20 laddstationer för el -och laddhybridbilar	2019
ordninggörande av en extra garageplats för bil	2019
Installation av seriekopplade brandvarnare på varje våningsplan och pulversläckare i varje uppgång på varannan våningsplan	2019
OVK-besiktning av FTX-system	2019
Byte och utökning av passagesystem	2018
Spolning av hela fastighetens rör	2018
Installation av ny belysning i trappor och entréer	2017
Garantibesiktning av fastigheten	2016
Uppgradering av skalskydd	2015
Inglasning av balkonger och terrasser 2015 (pågår fortfarande)	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22:e maj 2023. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Juristärenden

Föreningen har drivit ett ärende i både Tingsrätten och hos Kronofogdsmyndigheten mot en tidigare medlem som under 2021 avslutades genom en tvångsförsäljning. Det blev inga pengar kvar till föreningen efter övriga fordringsägare fått sitt. Föreningen har fortsatt driva ärendet (med viss framgång) för att möjliggöra att föreningen kan få ersättningar om tillgångar i framtiden säljs via KFM.

Utöver ovan ärenden driver föreningen fortfarande reklamationsprocesser mot fastighetens tidigare byggherre PEAB. Till detta ärendet har en projektledare från Sweco blivit anlitad för att säkerställa att hanteringen blir korrekt utförd.

Omläggning av lån

Våren 2023 lade föreningen om tre lån. Vid omförhandlingen anlätades företaget Finopti för att sköta upphandlingen. Två av lånen, hänförligt till andelstal 1, uppgick vid omläggningstillfället till totalt 27 887 368 kr och amorterades 600 000 kr på vardera för att sedan bindas om på ett respektive två år till räntorna 4,21 % och 3,97 %.

Det tredje lånet som är hänförligt till andelstal 2 lades om från en rörlig ränta till en låst ränta på 3,97 % över 2 år. Vid omläggningstillfället valde två andelsägare att amortera av hela sina kvarvarande andelar av lånet. Efter omläggningen 2023-04-30 återstod således 18 724 255 kr på lånet hänförligt till andelstal 2. Detta lån är alltså fördelat på 114 andelar där vissa lägenheter belastas av två andelar, andra en andel och ytterligare några lägenheter har inga andelar av det aktuella lånet och omfattas således inte av andelstal 2.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (12 överlåtelser av bostadsrätter skedde 2022).

Överlåtelse-, pantsättning- och andrahandsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 171 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen hade oförändrade avgifter sedan föreningens bildande 2014. Från och med 2022-01-01 beslutade styrelsen efter ett omtag av föreningens ekonomi att korrigera avgifterna för båda andelstal. Från och med 2023-01-01 höjdes avgiften avseende andelstal 1 med 6 % för att höjas ytterligare en gång med 5 % från 2023-07-01.

Avseende 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften för andelstal 1 med 16 % från och med 2024-01-01.

I årsavgift för andelstal 1 ingår kollektivt TV- och bredband samt uppvärmning. Kostnader för el, varm- och kallvatten debiteras individuellt efter faktisk förbrukning.

Avseende andelstal 2 har denna löpande korrigerats för att följa faktiska utgifter hänförliga till det lån som belastar andelstalet. Per 2024-01-01 ligger avgiften avseende andelstal 2 på 724 kr per andel.

Andelstal 1

Samtliga lägenheter i föreningen har andelstal 1.

Andelstal 1 fördelar samtliga av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar med undantag för de kapitalkostnader och amorteringar som fördelas enligt andelstal 2.

Andelstal 2

Per bokslutsdagen har 85 lägenheter i föreningen även ett andelstal 2 (87 lägenheter vid årets ingång). Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för det lån, som på bokslutsdagen uppgår till 18 599 255 kr. Det aktuella lånet motsvarade vid upplåtelsestillfället summan av upplåtelseavgifterna för de lägenheter med detta andelstal.

Årsavgiften för andelstal 2 har två nivåer beroende på hur stor del lägenhetsinnehavaren betalade av upplåtelseavgiften vid föreningens bildande:

Nivåerna var vid årets ingång 398 kr/mån respektive 796 kr/mån.

Vi årets ingång 2024 ligger avgiftsnivåerna för andelstal 2 på 724 kr/mån respektive 1 449 kr/mån.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	7 165	6 693	5 964	5 723
Resultat efter finansiella poster	-1 628	-1 821	-1 919	-1 808
Förändring av underhållsfond	967	218	501	362
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-362	182	-202	48
Sparande kr / kvm	120	181	125	81
Soliditet (%)	80	79	78	78
Årsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr / kvm	748	684	570	527
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (andelstal 1) (%)	72	71	66	64
Grundårsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr / kvm *	658	591	473	472
Driftskostnad, kr / kvm	332	303	324	302
Energikostnad, kr / kvm *	148	127	130	104
Ränta, kr / kvm **	204	82	72	82
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	162	160	149	76
Lån andelstal 1 och 2, kr / kvm	6 904	7 159	7 676	7 726
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1, kr / kvm	5 905	6 140	6 167	6 193
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1 och 2, kr / kvm	8 602	8 921	9 565	9 627
Räntekänslighet andelstal 1 (%)	7,90	8,97	10,83	11,75
Snittränta andelstal 1 och 2 (%)	2,96	1,15	0,94	1,06

* Föreningen vidarefakturerar delar av kostnaderna för värme, el och vatten till medlemmar och hyresgäster efter förbrukning.

** Avser lån som belastar både andelstal 1 och 2.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1. Detta innefattar bl.a att i årsavgiften inkluderas intäkter från el- och vattenavläsningar. Observera att föreningen enligt den nya vägledningen även inkluderar garagearean i total fastighetsarea vilket gör att nyckeltalen ändrats från tidigare årsredovisningars flerårsöversikt.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads-, lokal och garagearea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vi förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 1 627 898 kr för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 2 233 875 kr samt och gjorda underhållsinsatser uppgående till 423 536 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 1 029 422 kr.

För att kunna säkerställa ett fortsatt positivt resultat för driften även framgent har styrelsen beslutat att till 2024 göra ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	254 163 204	2 557 008	-11 674 497	-1 820 611
Disposition enligt föreningsstämma			-1 820 611	1 820 611
Avsättning till underhållsfond		1 391 000	-1 391 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-423 556	423 556	
Kapitaltillskott (avseende andelstal 2)	328 496			
Årets resultat				-1 627 989
Vid årets slut	254 491 700	3 524 452	-14 462 552	-1 627 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 495 108
Årets resultat före fondförändring	-1 627 989
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 391 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	423 556
Summa över/underskott	-16 090 541

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-16 090 541**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning 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			
Årsavgifter och hyror	2	6 242 310	5 560 613
Övriga rörelseintäkter	3	922 411	1 132 651
Summa rörelseintäkter		7 164 721	6 693 264
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 515 498	-4 089 654
Övriga externa kostnader	7	-965 322	-1 175 005
Personalkostnader	8	-342 438	-325 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 233 875	-2 220 543
Summa rörelsekostnader		-7 057 133	-7 810 240
Rörelseresultat		107 588	-1 116 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 699	1 556
Räntekostnader		-1 754 276	-705 191
Summa finansiella poster		-1 735 577	-703 635
Resultat efter finansiella poster		-1 627 989	-1 820 611
Årets resultat		-1 627 989	-1 820 611

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	10,17	299 926 248	302 097 915
Inventarier, maskiner och installationer	11	399 440	461 648
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 840	71 810
Summa materiella anläggningstillgångar		300 341 528	302 631 373
Summa anläggningstillgångar		300 341 528	302 631 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 487	1 571
Övriga fordringar		96 389	87 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	576 021	816 465
Summa kortfristiga fordringar		750 897	905 675
<i>Kassa och bank</i>	13	1 878 678	3 316 880
Summa omsättningstillgångar		2 629 575	4 222 555
SUMMA TILLGÅNGAR		302 971 103	306 853 928

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 491 700	254 163 204
Underhållsfond		3 524 452	2 557 008
Summa bundet eget kapital		258 016 152	256 720 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 462 552	-11 674 497
Årets resultat		-1 627 989	-1 820 611
Summa fritt eget kapital		-16 090 541	-13 495 108
Summa eget kapital		241 925 611	243 225 104
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	30 931 583	14 417 428
Summa långfristiga skulder		30 931 583	14 417 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	28 397 468	47 107 337
Leverantörsskulder		267 452	599 895
Skatteskulder		12 845	9 036
Övriga skulder		101 002	32 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 335 142	1 462 244
Summa kortfristiga skulder		30 113 909	49 211 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 971 103	306 853 928

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	107 588	-1 116 975
Avskrivningar	2 233 875	2 220 543
	2 341 463	1 103 568
Erhållen ränta	18 699	1 556
Erlagd ränta	-1 754 276	-705 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	605 886	399 933
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	154 778	-373 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-387 618	645 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 046	672 253
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kapitaltillskott	328 496	1 163 204
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 840	-231 810
Kostnadsföring upparbetade projektkostnader	71 810	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	384 466	931 394
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-47 607 337	-38 159 852
Upptag av nya låneskulder	45 411 623	33 713 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 195 714	-4 446 153
Årets kassaflöde	-1 438 202	-2 842 506
Likvida medel vid årets början	3 316 880	6 159 386
Likvida medel vid årets slut	1 878 678	3 316 880

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Laddplatser (fr. 2019 och 2022)	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder, drift och kapital (andelstal 1)	4 428 872	4 077 624
Årsavgifter bostäder, kapital (andelstal 2) *	763 118	492 732
Hyror lokaler	416 426	379 079
Hyror garage	554 159	533 655
Hyror förråd	79 735	77 523
Summa	6 242 310	5 560 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fasta hyrestilllägg debiterat lokaler	10 914	13 872
Vatten	364 408	355 051
El	362 391	286 591
Debiterad fastighetsskatt	32 412	32 419
Överlåtelseavgifter	20 693	19 220
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 470	31 390
Övriga intäkter *	29 004	51 768
Försäkringsersättningar	-	342 340
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	82 119	-
Summa	922 411	1 132 651

* Intäkt avser bl. a. vidareförsäljning av filter, försäkringsåterbäring och pantsättningsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	6 515
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 337	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 466	52 610
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 986	5 370
VA & sanitet, installationer	17 280	12 712
Värme, installationer	54 958	3 333
Ventilation, installationer	6 457	37 733
El, installationer	2 378	4 664
Hiss	8 838	-
Övriga installationer	-	17 532
Huskropp	16 762	6 183
P-platser/garage	14 713	-
Vattenskador	44 216	102 986
Övrigt	39 036	75 089
Summa	242 427	324 727

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	486 652
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	351 236
Övrigt, gemensamma utrymmen *	132 144	-
VA & sanitet, installationer	10 740	-
Värme, installationer	-	180 438
Ventilation, installationer **	199 335	-
El, installationer	-	4 889
Tele/TV/porttelefon, installationer	30 113	-
Övriga installationer ***	-	76 623
Huskropp, fönster	51 204	-
Markytor/utemiljö	-	58 408
Summa	423 536	1 158 246

* Kostnad 2023 avser dammbindning i garage och betaonggolv i gemensamma utrymmen.

** Kostnad 2023 avser ombyggnation av rökluckor.

*** Kostnad 2022 avser installation av bevakningsanläggning.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	66 510	66 510
Teknisk förvaltning	452 107	431 646
Besiktningkostnader	643	20 062
Bevakningskostnader	4 475	2 803
Snöröjning	75 603	26 594
Serviceavtal	262 960	265 926
Förbrukningsmaterial	11 269	7 488
El *	651 661	630 837
Uppvärmning *	410 283	252 651
Vatten och avlopp *	208 189	207 678
Avfallshantering	149 239	166 942
Försäkringar	146 228	136 007
Systematiskt brandskyddsarbete	45 763	27 807
TV & Bredband	364 605	363 730
Summa	2 849 535	2 606 681

* Kostnader vidarefaktureras till stor del till medlemmar och hyresgäster. Intäkter för detta återfinns i not 3.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	8 388	8 250
Förvaltningskostnader	255 682	248 126
Revision	24 854	25 875
Självrisker vid skada	-	47 600
Jurist- och advokatkostnader	374 696	348 681
Bankkostnader	1 900	3 715
IT-tjänster	12 264	2 951
Övriga externa tjänster *	276 685	479 808
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 450	8 320
Övriga externa kostnader	2 403	1 679
Summa	965 322	1 175 005

* Kostnader avser främst konsultkostnader kopplat till reklameringsprocesserna mot byggherren. Kostnaden 2023 innefattar även kostnadsföring av tidigare års upparbetade utgifter på 71 810 kr för det nedlagda projektet med sophusbyggnation.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Valberedning	422	4 900
Utbildning	6 225	4 231
Summa	269 147	250 631
Sociala avgifter	73 291	74 407
Summa	342 438	325 038

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 171 667	2 171 667
Inventarier, maskiner och installationer	62 208	48 876
Summa	2 233 875	2 220 543

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	260 600 000	260 600 000
-Mark	60 500 000	60 500 000
-Pågående nyanläggningar	71 810	-
	<u>321 171 810</u>	<u>321 100 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning av pågående nyanläggning	15 840	71 810
-Reducering av pågående nyanläggning	-71 810	-
	<u>-55 970</u>	<u>71 810</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	321 115 840	321 171 810
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-19 002 085	-16 830 418
	<u>-19 002 085</u>	<u>-16 830 418</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 171 667	-2 171 667
	<u>-2 171 667</u>	<u>-2 171 667</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-21 173 752	-19 002 085
 Redovisat värde	299 942 088	302 169 725
 <i>Varav</i>		
Byggnader	239 426 248	241 597 915
Mark	60 500 000	60 500 000
Pågående nyanläggningar	15 840	71 810
 Taxeringsvärden		
Bostäder	261 000 000	261 000 000
Lokaler	6 651 000	6 651 000
	<u>267 651 000</u>	<u>267 651 000</u>
Totalt taxeringsvärde	267 651 000	267 651 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>181 200 000</i>	<i>181 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	622 083	462 083
	<u>622 083</u>	<u>462 083</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
Billadboxar	-	160 000
	<u>-</u>	<u>160 000</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	622 083	622 083
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-160 435	-111 559
	<u>-160 435</u>	<u>-111 559</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 208	-48 876
	<u>-62 208</u>	<u>-48 876</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-222 643	-160 435
 Redovisat värde	399 440	461 648

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter IMD	327 339	300 922
Förutbetald försäkring	155 605	146 228
Förutbetalda kostnader	93 077	369 315
Summa	576 021	816 465

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 395 850	2 832 703
Transaktionskonto Handelsbanken	482 828	484 177
Summa	1 878 678	3 316 880

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 397 468	47 107 337
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 931 583	14 417 428
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	59 329 051	61 524 765

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	59 329 051	61 524 765
Summa	59 329 051	61 524 765

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2023-04-30	14 276 775	-	-14 276 775	-
Stadshypotek	4,21 %	2024-04-30	-	13 667 540	-187 500	13 480 040
Stadshypotek	0,58 %	2023-04-30	13 656 051	-	-13 656 051	-
Stadshypotek	3,97 %	2025-04-30	-	13 019 828	-187 500	12 832 328
Stadshypotek	1,94 %	2024-04-30	14 417 428	-	-	14 417 428
Stadshypotek *	3,10 %**	2023-04-28**	19 174 511	-	-19 174 511	-
Stadshypotek *	3,97 %	2025-04-30	-	18 724 255	-125 000	18 599 255
Summa			61 524 765	45 411 623	-47 607 337	59 329 051

* Lånet avser endast andelstal 2.

** Lånet var endast kapitalbundet till angivet datum. Räntan följde STIBOR under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	351 877	323 727
Upplupna räntekostnader	123 065	71 381
Förutbetalda intäkter	644 269	722 467
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna driftskostnader	190 931	319 669
Summa	1 335 142	1 462 244

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Andersson
Styrelseordförande

Sverker Hansson

Jessica Jarlsdotter Nilisse

Hans-Olof Thoreson

Lars Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johannesson
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2024



ÅR 2023 - Godkänd.pdf

(89284 byte)

SHA-512: 07455dcb49a4f4d258b0d02181c06c2a9b1a8
934f818a497e75d826851c34abca90cc37ae9e3c100f1c
929837328486715831cbbacec559cfa774324e8672fb7

Underskrifter

2024-04-27 16:17:56 (CET)



Erik Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-27 10:09:59 (CET)



Mats Gustaf Sverker Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 15:58:48 (CET)



Jessica Jarlsdotter Nilisse

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-29 09:42:17 (CET)



Hans Olof Thoreson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-28 12:37:59 (CET)



Lars Ricard Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 12:52:03 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e9746d82bb671330f97d06d2b03bfc1a93aeac43c555e80b884c2e701c4a1b938452fde28cf4ecf6568c2457033b1dea64edc1e851d03a1da611c9ee7e0415e2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.