

Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 5-7

Org.nr: 769615-0551

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 5-7, organisationsnummer 769615-0551, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006-09-18

Ekonomisk plan registrerades år 2015-11-09

Föreningens stadgar registrerades år 2014-10-16

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Rikard Hertzberg
Ledamot	Mikael Ottesved
Ledamot	Ruth Pettersen
Ledamot	Sahand Taheri
Ledamot	Sofia Moretti
Ledamot	Gustaf Väliharju Petersson
Ledamot	Alicia Nyberg

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Vicevärd har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Malin Johannesson
	Borevision i Sverige AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Drift

Leverantör

allabrf.se
Hans Hallens Fastighetservice

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Gårda 69:3 och Gårda 69:4

Flerbostadshus.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1939

Totalyta (m²):

3 295

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	11	447
2 rok	28	1 779
3 rok	6	488
Summa	45	2 714

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	1
2 rok	4
3 rok	2
Summa	7
Totalt antal bostadslägenheter:	52

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
	2	107	2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades hösten 2021.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Relining bottenstammar	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 genomfördes relining av bottenstammar i våra uppgångar på Norra Gubberogatan 5 och 7. Med målsättning att förlänga livslängden med upp till 30 år.

Lås i gemensamma utrymmen byttes till ILoq system för ökad kontroll och säkerhet.

I övrigt sammanträdde styrelsen enligt plan.

Hyror och avgifter lämnades utan höjning under 2022.

Ett av föreningens 3 lån gick ut i november och lades då om med bindningstid på 12 månader. Diskussioner fördes med grannföreningen Norra Gubberogatan 9-11 om att samarbeta i fall vi har liknande och gemensamma intressen. Här finns potential att spara pengar.

Framåt studsar en höjning av avgifter med 10% även hyresrätterna kommer att höjas och ta igen några förlorade procent.

Medlemsinformation

65 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

14 medlemmar har upptagits.

64 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 640	2 628	2 631	2 598
Årsavgifter, tkr	1 815	1 817	1 791	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-925	213	-311	-361
Soliditet ¹ , %	59	59	59	57
Föreningen, kr				
Snittränta, %	1,81	1,10		
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	669	669	660	624
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-341	79	-115	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	15 774	15 915	16 057	16 895
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	198	176	248	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 627 717	493 603	-1 127 582	213 136	77 206 874
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		126 534	-126 534		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-162 425	162 425		0
Balanseras i ny räkning			213 136	-213 136	0
Årets resultat				-925 016	-925 016
Belopp vid årets utgång	77 627 717	457 712	-878 555	-925 016	76 281 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-878 555
Årets resultat	-925 016
Totalt	-1 803 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	136 107
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-593 819
Balanseras i ny räkning	-1 345 859
Totalt	-1 803 571

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 639 611	2 627 605
Övriga rörelseintäkter		7 535	134 390
Summa Rörelseintäkter		2 647 146	2 761 995
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 049 347	-1 093 772
Administration och förvaltning	4	-111 869	-118 085
Personalkostnader	5	-3 996	12 804
Avskrivningar		-873 010	-873 197
Summa Rörelsekostnader		-3 038 222	-2 072 250
RÖRELSERESULTAT		-391 076	689 745
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 508	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 448	-476 609
Summa Finansiella poster		-533 940	-476 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-925 016	213 136
RESULTAT FÖRE SKATT		-925 016	213 136
ÅRETS RESULTAT		-925 016	213 136

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	125 845 893	126 718 903
Summa materiella anläggningstillgångar		125 845 893	126 718 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 845 893	126 718 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		463 990	584 150
Övriga fordringar		1 123 792	1 407 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 411	41 905
Summa kortfristiga fordringar		1 625 193	2 033 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 804 539	1 806 655
Summa kassa och bank		1 804 539	1 806 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 429 731	3 840 354
SUMMA TILLGÅNGAR		129 275 625	130 559 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		77 627 717	77 627 717
Fond för yttre underhåll		457 712	493 603
Summa bundet eget kapital		78 085 429	78 121 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-878 555	-1 127 582
Årets resultat		-925 016	213 136
Summa fritt eget kapital		-1 803 571	-914 446
SUMMA EGET KAPITAL		76 281 858	77 206 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	27 745 208	27 745 208
Summa långfristiga skulder		27 745 208	27 745 208
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 745 208	27 745 208
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	15 064 996	15 449 368
Leverantörsskulder		298 159	70 814
Skatteskulder		175 796	169 296
Övriga skulder		8 763 770	8 771 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		945 838	1 145 940
Summa kortfristiga skulder		25 248 559	25 607 175
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 248 559	25 607 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 275 625	130 559 257

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Föreningen tillämpar förenklingsregler för periodiseringar. Mindre utgifter periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 815 076	1 816 620
Hysesintäkter		
Bostäder	604 436	600 283
Lokaler	176 528	173 326
Övriga hyresintäkter	21 840	21 840
	802 804	795 449
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 731	15 536
Totalt nettoomsättning	2 639 611	2 627 605

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	120 877	62 623
Uppvärmning	372 618	300 000
Vatten och avlopp	117 124	129 800
Sophämtning	111 399	83 943
	722 017	576 366
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	5 235	11 815
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	51 695	52 206
Fastighetsstäd	68 743	81 738
Övriga köpta tjänster	47 733	56 807
	168 171	190 750
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	11 703	11 847
Övriga driftkostnader		
Försäkring	37 958	55 142
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 368	85 428
	128 326	140 570
Reparationer		
Reparationer	189 723	162 425
Underhåll		
Underhåll	824 172	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 049 347	1 093 772
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	49 972	55 848
Extra ekonomisk förvaltning	33 298	21 101
	83 270	76 949
Revision		
Revisionsarvode	16 250	13 425
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 991	1 391
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	197	613
Konsultarvode	0	14 813
Bankkostnader	4 186	3 142
Övriga kostnader	5 974	7 752
	10 357	26 320
Totalt administration och förvaltning	111 869	118 085

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	3 996	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	0	-12 804
Totalt personalkostnader	3 996	-12 804

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	87 319 697	87 319 697
Anskaffningsvärde mark	44 700 203	44 700 203
Utgående anskaffningsvärden	132 019 900	132 019 900
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 300 997	- 4 427 800
Årets avskrivningar	- 873 010	- 873 197
Utgående avskrivningar	-6 174 007	-5 300 997
Utgående redovisat värde	125 845 893	126 718 903
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 308 000	38 875 000
Taxeringsvärde mark	46 430 000	45 481 000
	90 738 000	84 356 000

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 091 300	50 091 300
Summa:	50 091 300	50 091 300

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea Hypotek		3,3 %	15 064 996	15 142 496
Nordea Hypotek	2024-11-20	1,31 %	14 759 588	14 913 440
Nordea Hypotek	2025-11-24	0,66 %	12 985 620	13 138 640
Summa skulder till kreditinstitut			42 810 204	43 194 576
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 064 996	-15 449 368
			27 745 208	27 745 208

Föreningens låneskuld beräknas uppgå till 41 272 716 kronor fem år från balansdagen.

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Rikard Hertzberg

Mikael Ottesved

Ruth Pettersen

Sahand Taheri

Sofia Moretti

Gustaf Väliharju Petersson

Alicia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Borevision i Sverige AB

Malin Johannesson