

Årsredovisning för

Brf Göken 7

769636-5415

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen Brf Göken 7, 769636-5415, med säte i Gotlands Län, får härmed avge årsredovisning som omfattar tiden 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna.

Beskrivning av fastigheten;

Adress Brömsebroväg 7 A-B, 9 A-B

Markareal 1 866 kvm

Areal boyta 948 kvm fördelat på 16 lägenheter. 8 st lägenheter har 3 r o k (65,2 kvm) och 8 st lägenheter har 2 r o k (53,3 kvm)

Taxeringsvärde	9 106 000
Varav byggnad	7 000 000
Varav mark	2 106 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom if, bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Gotlands Energi	El och fjärrvärme
Gotlands Energikonsult	Fastighetsskötsel vid anrop
Ragnsells	Källsortering
Skattegården Redovisning AB	Redovisning och administration
Region Gotland	Vatten, avlopp och sopor
Telia	Kabel TV
CK Städ	Städning av trapphus, tvättstuga och källargångar

Styrelse och övriga funktioner	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janna Bergvall	Ordförande	2023
Tobias Arvidsson	Ledamot	2023
Jonathan Månsson	Ledamot	2024
Ulrika Larsen	Suppleant	2023
Anna-Karin Karlsson	Revisor	2023
Claes Björnberg	Revisorssuppleant	2024
Emmy Deivert	Valberedning (Sammankallande)	2023
Vir Sjöberg	Valberedning	2023

På föreningsstämman 220627 var 9 lägenheter representerade. Föreningen har haft 3 protokollförda möten under detta verksamhetsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar vilket var samma antal som vid utgången av 2021.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	667 363	652 702	631 154	624 864	137 992
Resultat exklusive avskrivningar	76 178	84 133	68 726	-4 813	49 386
Redovisat resultat	-472 078	-457 927	-460 036	-506 449	-94 126
Balansomslutning	39 025 780	39 590 027	40 053 421	41 061 966	41 530 439
Soliditet %	75,1	75	76	75	75,1
Likviditet %	112	122	242	320	219
Årsavgift /m2	704	688	665	659	
Banklåneskuld/m2	10 057	10 165	10 272	10 652	10 865
Energikostnad/m2	260	219	206	186	

Definitioner:

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Dvs jmf omsättningstillgångar med kortfristiga skulder

Energikostnader:

Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsytan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett helt nytt sophus har byggts med låsbar dörr då det förra brann ner under 2021.

Gungorna har bytts ut till nya säkerhetsklassade gungor.

Odlingområdet har vidareutvecklats.

Ny ytterbelysning med rörelsesensorer har installerats.

Väsentliga händelser under tidigare år

2021 Ny tvättmaskin och torktumlare har installerats i tvättstugan. Två trädäck har anlagts i trädgården för utemöbler och grillar samt ett odlingsområde med 9 st odlingslådor. Dessa investeringar är redovisade som inventarier i balansräkningen.

2020 Var fokus på trädgården, med nya planteringar och utemöbler.

2019 Byttes utrustning i värmecentralen.

2018 Slutfördes en totalrenovering av alla lägenheter i samband med bildande av bostadsrättsföreningen.

Under året har 1 (förra året 4) bostadsrätter bytt ägare.

Eget kapital

Förändringar Eget kapital

Bundet eget kapital

	Ingående balans	Utgående balans
Medlemsinsatser	31 284 000	31 284 000
Underhållsfond	200 000	300 000
lanspråkstagen underhållsfond		-
Vid årets utgång	31 484 000	31 584 000

Fritt eget kapital

Ingående balans	-1 718 538
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Årets resultat	-472 078
Vid årets utgång	-2 290 616

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomiskplan, någon underhållsplan för fastigheten

finns inte upprättad.

Bokfört belopp för underhållsfonden finns på separat bankkonto med 130 000 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 2 290 616, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-1 888 538
Årets resultat	-472 078
Årets avsättning till underhållsfond	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond till amortering av banklån och underhåll	170 000
Summa	-2 290 616

lanspråkstagen underhållsfond är en justering från förra året när den användes till uppgradering av tvättstugan samt anläggning av trädäck och odlingsplatser.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter lägenheter		667 364	652 703
Övriga rörelseintäkter	2	4 256	4 983
		<u>671 620</u>	<u>657 686</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-420 879	-411 329
Övriga externa kostnader, administration	5	-40 625	-46 921
Personalkostnader	3	-4 995	-4 995
Avskrivningar av byggnader och inventarier		-548 256	-542 061
Rörelseresultat		<u>-343 135</u>	<u>-347 620</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader på banklån		-128 943	-110 307
Resultat efter finansiella poster		<u>-472 078</u>	<u>-457 927</u>
Resultat före skatt		<u>-472 078</u>	<u>-457 927</u>
Årets resultat		<u>-472 078</u>	<u>-457 927</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 526 209	39 054 971
Inventarier och installationer	7	162 139	181 633
		38 688 348	39 236 604
Summa anläggningstillgångar		38 688 348	39 236 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		129 981	113 178
Kortfristiga fordringar		2 031	61
Förutbetalda kostnader		24 119	15 294
		156 131	128 533
Bankmedel		181 301	224 890
Summa omsättningstillgångar		337 432	353 423
SUMMA TILLGÅNGAR		39 025 780	39 590 027

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 284 000	31 284 000
Fond för yttre underhåll		300 000	200 000
		<u>31 584 000</u>	<u>31 484 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 818 538	-1 260 611
Årets resultat		-472 078	-457 927
		<u>-2 290 616</u>	<u>-1 718 538</u>
Summa eget kapital		<u>29 293 384</u>	<u>29 765 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till SEB	8	9 432 000	9 534 000
		<u>9 432 000</u>	<u>9 534 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Amortering banklån kommande år		102 000	102 000
Leverantörsskulder		7 487	10 922
Skatteskulder		2 514	2 141
Kortfristig skuld	9	2 816	3 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 579	172 401
		<u>300 396</u>	<u>290 565</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 025 780</u>	<u>39 590 027</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset för aktier och fastighet även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet som till exempel lagfart. Förvärv av fastigheten Gotland Visby Göken 7 har skett dels via köp av fastighet men huvudsakligen via bolagsköp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Fördelning av anskaffningskostnaden på de olika komponenterna samt avskrivningstid har skett enligt Sveriges Allmännyttas (tidigare SABO) schablon.

Eftersom byggnaden har upptagits till ett värde som mer motsvarar marknadsvärdet än byggkostnaden, bedöms de redovisningsmässiga avskrivningarna som redogörs enligt nedan mycket väl tilltagna.

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

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år

Latent skatt

En äkta bostadsrättsförening betalar inte skatt på resultatet från den vanliga verksamheten. Hänsyn tas därför ej heller till latent skatt på avvikelser mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheten. Föreningen har förvärvat fastigheten till det skattemässiga värdet 6 430 000 kr och latent skatt på mellanskillnaden mot bokförda värdet har därför inte redovisats.

Låneutgifter

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	2 500	-
Överlåtelseavgifter	1 312	3 570
Pantsättningsavgifter mm	444	1 413
Summa	4 256	4 983

Not 3 Arvoden till styrelse och revisor

Ersättningar till styrelse och revisor

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode styrelse och revisor	4 995	4 995

Inga sociala avgifter har betalats då arvodena understiger 1000 kr/person.

Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	1 294	6 945
Städ	48 000	48 000
Förbrukningsinventarier och material (bla till trädgården)	452	28 839
Reparationer och underhåll	2 418	6 805
El	37 419	24 375
Fjärrvärme	111 376	111 523
Vatten och avlopp	98 225	71 835
Sopor	50 212	51 607
Övriga fastighetsomkostnader självrisk brand	15 000	4 329
Fastighetsförsäkringar	22 543	21 312
TV	9 636	11 593
Fastighetsavgift	24 304	24 166
Summa	420 879	411 329

Not 5 Övriga kostnader, administration

	2022-12-31	2021-12-31
Programvaror redovisning inkl integration Real	2 613	2 233
Förbrukningsmaterial	-	1 207
Möteskostnader mm	737	1 800
Redovisning och administrativ förvaltning	33 689	38 596
Bankkostnader + porto	2 786	2 385
Avg Bolagsverket	800	700
	40 625	46 921

Redovisning och administration avser även hantering vid byte av bostadsrättsinnehavare. Vid överlåtelse av bostadsrätt har föreningen fakturerat ut överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter enligt stadgarna.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 754 415	40 754 415
Vid årets slut	40 754 415	40 754 415
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 699 444	-1 170 682
-Årets avskrivning	-528 762	-528 762
Vid årets slut	-2 228 206	-1 699 444
Redovisat värde vid årets slut	38 526 209	39 054 971
Varav mark	9 862 786	9 862 786

Not 7 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	194 932	
-Nyanskaffningar		194 932
	194 932	194 932
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 299	
-Årets avskrivning	-19 494	-13 299
	-32 793	-13 299
Redovisat värde vid årets slut	162 139	181 633

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Samtliga lån inklusive kommande års amortering		
Lån SEB räntesats 1,14% förlängningsdag 2024-11-28	3 335 000	3 335 000
Lån SEB räntesats 1,18% förlängningsdag 2025-01-28	2 769 000	2 871 000
Lån SEB räntesats 4,46% förlängningsdag 2023-06-28	3 430 000	3 430 000
	9 534 000	9 636 000
Varav kortfristig del som amorteras kommande år	-102 000	-102 000
Varav långfristig del	9 434 000	9 534 000

Lån som skall omsättas inom ett år redovisas normalt som kortfristiga, dock har vi valt att redovisa det som långfristigt då föreningen räknar med att det kommer att förlängas.

Ställda säkerheter för banklån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Not 9 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Avdragen skatt på styrelsearvoden	1 500	-
Utlägg PW	1 316	3 101
	<u>2 816</u>	<u>3 101</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

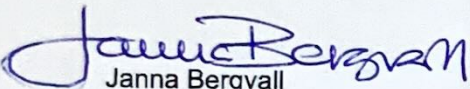
	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	4 373	2 309
Fakturerade avgifter jan-mar	177 518	165 093
Beräknad kostnad bokslut och årsredovisning	3 688	5 000
Summa	185 579	172 402

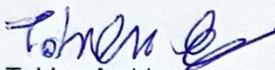
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

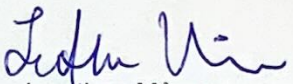
Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% från 2023.

Underskrifter

Visby 2023-05-14


Janna Bergvall
Styrelseordförande


Tobias Arvidsson
Styrelseledamot


Jonathan Månsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-23


Anna-Karin Karlsson
Revisor