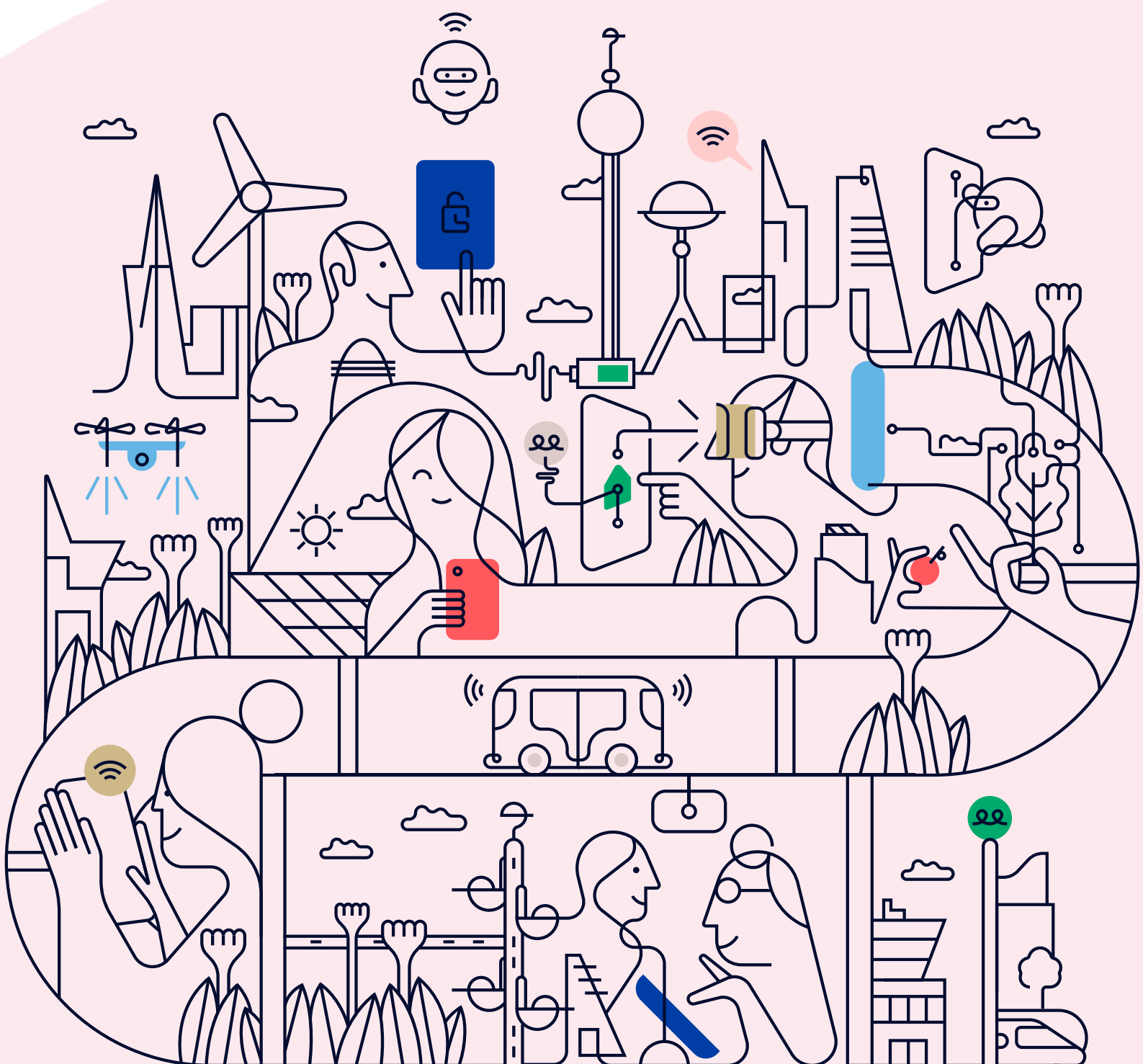




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bautastensgatan 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och stadgarna registrerades 2004-07-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 20:5	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter om totalt 868 kvm och 1 lokal om 20 kvm.

Byggnadernas totalyta är 852 kvm.

Styrelsens sammansättning

Odd Henrik Ahlsén	Ordförande
Emelie Utbult	Styrelseledamot
Jan Johansson	Styrelseledamot
Sanna Dymling	Styrelseledamot
Anna Hermansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

Joakim Finn Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2008-2010	●	Utvändig renovering fönsterbågar
2010	●	Avinstallation stadsgas Kodlås port
2011	●	Takrenovering
2013-2014	●	Nya trappor uteplatser
2016	●	Separering spillvatten-dagvatten
2017	●	Brandskyddsåtgärder källare/trapphus.
2018	●	Anläggning för sophantering.
2019	●	Byte Entrétak. Dragning nya elledningar i källare/ trapphus samt armaturer.
2020	●	Byte till säkerhetsdörrar i trapphus och källare. Gemensamt nyckelsystem med sopskåp.

Planerade underhåll

2024-2025	●	Balkongrenovering Fönsterbyte
-----------	---	----------------------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning har genomförts med anledning av ökade driftskostnader sedan föregående höjning samt kommande ökade räntekostnader vid omläggning av lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	777 959	801 621	800 172	800 172
Resultat efter fin. poster	55 474	163 827	249 152	216 185
Soliditet (%)	57	56	56	54
Yttre fond	162 684	120 516	78 348	39 174
Taxeringsvärde	14 056 000	14 056 000	13 058 000	13 058 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	950	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 301	6 646	6 799	6 952
Skuldsättning per kvm totalyta	5 525	5 970	6 108	6 246
Sparande per kvm totalyta	204	293	401	378
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	32	17	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	183	181	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	52	46	41
Energikostnad per kvm totalyta	263	267	244	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,63	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 943 281	-	-	4 943 281
Upplåtelseavgifter	590 360	-	-	590 360
Fond, yttre underhåll	120 516	0	42 168	162 684
Balanserat resultat	696 313	163 827	-42 168	817 971
Årets resultat	163 827	-163 827	55 474	55 474
Eget kapital	6 514 296	0	-55 474	6 569 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	860 139
Årets resultat	55 474
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 168
Totalt	873 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	45 899
Balanseras i ny räkning	919 334

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	777 959	801 621
Övriga rörelseintäkter	3	4 118	0
Summa rörelseintäkter		782 077	801 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-388 108	-370 199
Övriga externa kostnader	9	-119 499	-87 881
Personalkostnader	10	-55 196	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 516	-72 527
Summa rörelsekostnader		-635 319	-530 607
RÖRELSERESULTAT		146 758	271 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 403	4 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-109 687	-111 997
Summa finansiella poster		-91 284	-107 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		55 474	163 827
ÅRETS RESULTAT		55 474	163 827

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	9 997 483	10 069 999
Maskiner och inventarier	13, 17	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 997 483	10 069 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 997 483	10 069 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 051	17 751
Övriga fordringar	14	1 417 006	1 441 701
Summa kortfristiga fordringar		1 435 057	1 459 452
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 440 057	1 464 452
SUMMA TILLGÅNGAR		11 437 540	11 534 450

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 533 641	5 533 641
Fond för yttre underhåll		162 684	120 516
Summa bundet eget kapital		5 696 325	5 654 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		817 971	696 313
Årets resultat		55 474	163 827
Summa fritt eget kapital		873 445	860 139
SUMMA EGET KAPITAL		6 569 770	6 514 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 192 180	4 706 932
Summa långfristiga skulder		3 192 180	4 706 932
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 514 752	111 088
Leverantörsskulder		32 393	77 304
Skatteskulder		57 064	54 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	71 380	70 086
Summa kortfristiga skulder		1 675 589	313 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 437 540	11 534 450

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 758	271 015
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	72 516	72 527
	219 274	343 541
Erhållen ränta	18 403	4 809
Erlagd ränta	-109 773	-112 084
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 904	236 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 810	876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 211	53 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 883	290 754
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-111 088	-111 088
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-111 088	-111 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 205	179 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 419 255	1 239 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 389 050	1 419 255

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bautastensgatan 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	0,5 %
Byggnad	0,5 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	709 866	692 520
Hysesintäkter bostäder	55 344	93 205
Hysesintäkter lokaler	7 200	7 200
Hysesintäkter garage	5 400	7 200
Dröjsmålsränta	149	0
Pantsättningsavgift	0	1 449
Öres- och kronutjämning	0	48
Summa	777 959	801 621

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 118	0
Summa	4 118	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	31 313
Gårdkostnader	0	1 991
Gemensamma utrymmen	0	175
Serviceavtal	8 358	7 932
Förbrukningsmaterial	14 267	20 141
Summa	22 625	61 552

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 159	6 941
VVS	11 451	0
Summa	14 610	6 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	45 899	0
Summa	45 899	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	22 618	26 078
Uppvärmning	156 667	147 556
Vatten	44 878	41 860
Sophämtning/renhållning	21 103	28 951
Summa	245 266	244 445

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	14 831	13 362
Bredband	15 716	15 996
Fastighetsskatt	29 162	27 902
Summa	59 709	57 260

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	906	22 656
Inkassokostnader	9 338	4 142
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 388
Föreningskostnader	1 576	680
Förvaltningsarvode enl avtal	38 818	37 732
Korttidsinventarier	0	11 579
Administration	25 515	3 214
Konsultkostnader	38 856	0
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
Summa	119 499	87 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	2 000	0
Löner till kollektivanst	40 000	0
Arbetsgivaravgifter	13 196	0
Summa	55 196	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	109 687	111 992
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	109 687	111 997

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 225 162	11 225 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 225 162	11 225 162
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 155 163	-1 082 637
Årets avskrivning	-72 516	-72 527
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 227 679	-1 155 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 997 483	10 069 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 617 017</i>	<i>2 617 017</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 456 000	8 456 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	14 056 000	14 056 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 738	29 738
Utgående anskaffningsvärde	29 738	29 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 738	-29 738
Utgående avskrivning	-29 738	-29 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 956	27 446
Klientmedel	0	370 188
Transaktionskonto	321 913	0
Borgo räntekonto	1 062 137	1 044 066
Summa	1 417 006	1 441 701

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-02-28	2,64 %	1 375 475	1 411 435
SEB	2025-02-28	1,01 %	1 307 640	1 346 100
SEB	2026-12-28	2,92 %	1 923 000	1 923 000
SEB	2024-02-28	2,64 %	100 817	137 485
Summa			4 706 817	4 818 020
Varav kortfristig del			1 515 000	111 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 234 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 119	2 205
Förutbet hyror/avgifter	69 261	67 881
Summa	71 380	70 086

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 127 000	6 127 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Emelie Utbult
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Odd Henrik Ahlsén
Ordförande

Sanna Dymling
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joakim Finn
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 08:42

DOCUMENT ID:

B1Z7URSNEA

ENVELOPE ID:

By7URBN4A-B1Z7URSNEA

DOCUMENT NAME:

Brf Bautastensgatan 5, 769611-1603 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Dymling sannadymling@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 11:54 29.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/14) IP: 90.227.202.251
2. Odd Henrik Ahlsén assejag@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 12:25 29.05.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/12) IP: 212.73.25.137
3. EMELIE UTBULT em.utbult@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 21:12 29.05.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/18) IP: 78.69.152.134
4. JAN JOHANSSON info747@mac.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 17:39 31.05.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/19) IP: 94.191.137.137
5. JOAKIM FINN joakim_finn@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 09:15 04.06.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/10) IP: 165.1.243.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed